

# **AVHENDINGSLOVEN § 3-7**

Selgers opplysningsplikt ved salg av fast eiendom

Kandidatnr: 170

Veileder: Trygve Bergsåker

Leveringsfrist: 6. juni 2003

Til sammen 17.881 ord

18.06.2003

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>OPPGAVENS TEMA</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>BESTEMMELSENS ORDLYD, BAKGRUNN OG BETYDNING</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>RETTSKILDEBILDET</b>	<b>4</b>
1.3.1	RETTSPRAKSIS	4
1.3.2	FORBRUKERLOVENE	5
1.3.3	RETTSKILDEBILDET ELLERS	5
<b>1.4</b>	<b>AVGRENSNINGER</b>	<b>6</b>
<b>1.5</b>	<b>FORHOLDET TIL URIKTIGE OPPLYSNINGER I AVHL § 3-8</b>	<b>7</b>
<b>1.6</b>	<b>DEN VIDERE FREMSTILLING</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b><u>AVHENDINGSLOVEN § 3-7</u></b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>OPPLYSNINGSBEGREPET OG OPPLYSNINGSMOTTAKER</b>	<b>9</b>
2.1.1	INNLEDNING	9
2.1.2	FORMKRAV OG INNHOLDSKRAV	9
2.1.3	OPPLYSNINGSMOTTAKER - KJØPERBEGREPET	11
<b>2.2</b>	<b>UTTRYKKET ”OMSTENDE”</b>	<b>12</b>
2.2.1	INNLEDNING	12
2.2.2	VANLIGE FEIL OG MANGLER	14
2.2.3	ANDRE FORHOLD	14
2.2.3.1	Innledning	14
2.2.3.2	Omstendigheter ved selve eiendommen	15
2.2.3.3	Mer ytre omstendigheter	18
2.2.4	GRENSEN MOT HVA SOM FØLGER AV VANLIG FOLKESKIKK	19
<b>2.3</b>	<b>VILKÅRET ”SOM KJØPAREN HADDE GRUNN TIL Å REKNE MED Å FÅ”</b>	<b>20</b>
2.3.1	INNLEDNING	20
2.3.2	TYPE OPPLYSNINGER	21
2.3.3	KJØPERE MED SPESIELLE KRAV/HOLDNINGER ELLER SÆRLIGE FORUTSETNINGER	21
2.3.4	UNNTAK	22
2.3.4.1	Innledning	22
2.3.4.2	Har kjøper undersøkelsesplikt?	23

2.3.4.3	Betydningen av en undersøkelse	24
2.3.4.4	Andre momenter av betydning for kjøpers antatte kunnskaper	25
2.3.4.5	Forhold kjøper uansett må reknes å være kjent med	27
2.3.5	SAMMENHENG MED § 3-7.2 PKT	28
<b>2.4</b>	<b>SELGERBEGREPET</b>	<b>28</b>
2.4.1	INNLEDNING	28
2.4.2	SELGEREN PERSONLIG	28
2.4.3	IDENTIFIKASJON	29
2.4.3.1	Innledning	29
2.4.3.2	Fullmektiger	30
2.4.3.3	Spesielt om eiendomsmeglere	32
2.4.3.4	Andre persongrupper (særlig om takstmenn)	34
2.4.3.5	Særlig om identifikasjon i selskapsforhold	38
<b>2.5</b>	<b>HVA SELGEREN "KJENTE ELLER MÅTTE KJENNE TIL"</b>	<b>39</b>
2.5.1	INNLEDNING	39
2.5.2	BEVISREGEL ELLER NORMATIV REGEL?	39
2.5.3	AKTSOMHETSNORMEN	40
2.5.4	MOMENTER I VURDERINGEN	43
<b>2.6</b>	<b>KAUSALITETSKRAVET</b>	<b>45</b>
<b>3</b>	<b><u>ANDRE SPØRSMÅL</u></b>	<b><u>48</u></b>
<b>3.1</b>	<b>TIDSPUNKTET FOR OPPFYLLELSE AV OPPLYSNINGSPLIKTEN</b>	<b>48</b>
<b>3.2</b>	<b>FORHOLDET TIL KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT ETTER § 3-10</b>	<b>48</b>
<b>3.3</b>	<b>FORHOLDET TIL REKLAMASJONSREGELN I § 4-19</b>	<b>51</b>
<b>3.4</b>	<b>TVILSRISIKOEN / SÆRLIGE BEVISBYRDESPØRSMÅL</b>	<b>53</b>
<b>LITTERATURLISTE</b>		<b><u>55</u></b>

## 1 Innledning

### 1.1 Oppgavens tema

Det omsettes årlig et betydelig antall eiendommer i Norge, og en stor andel av befolkningen er en eller flere ganger i livet involvert i en eiendomstransaksjon på kjøper- og/eller selgersiden. Det at eiendomssalg er så praktisk forekommende, gir også opphav til en mengde konflikter mellom selgere og kjøpere. Ikke sjelden opplever kjøper å bli skuffet i etterkant av transaksjonen, han har fått noe annet eller mindre enn han forventet seg, og vil søke rettslige grunnlag for å fremsette krav mot selger. Det er ett av disse mulige ansvarsgrunnlagene jeg i oppgaven vil redegjøre for, selgers opplysningsplikt ved salg av fast eiendom etter avhendingsloven<sup>1</sup> (avhl) §3-7.

De aller fleste brukte eiendommer som omsettes selges med et "as is" forbehold, men dette står seg ikke ovenfor brutt opplysningsplikt, jfr §3-9. Bestemmelsen er derfor, sammen med bestemmelsen om uriktige opplysninger (§3-8) og unntaket der eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med (§3-9.2 pkt), av meget stor betydning for kjøperen, noe som også fremgår av foreliggende rettspraksis.

Hovedtyngden i oppgaven vil ligge på en analyse av selve bestemmelsen, men jeg vil også komme inn på andre bestemmelser i loven som har betydning for opplysningspliktens innhold.

Bestemmelsens enkelte momenter og vilkår er forsøkt skilt ut og behandlet for seg. Dette har den fordel at analysen blir mer oversiktlig og systematisk. Ulempen med fremgangsmåten er at sammenhengen mellom bestemmelsens enkeltdeler muligens ikke kommer klart nok frem. Flere av vilkårene henger tett sammen, og det har av den grunn vært en utfordring å utarbeide oppgavens disposisjon. I oppgaven forsøker jeg å peke på og klargjøre disse sammenhengene ved behandlingen av de enkelte vilkår.

---

<sup>1</sup> Lov om avhending av fast eignedom av 3. juli 1992 nr 93

## 1.2 Bestemmelsens ordlyd, bakgrunn og betydning

Avhendingslovens §3-7 om manglende opplysning om eiendommen lyder som følger: *”Eigedomen har mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.”*

Avhendingslovens regler om opplysningsplikt kan ses på som utslag av et grunnleggende avtalerettslig prinsipp, *lojalitetsprinsippet*.<sup>2</sup> Dette går generelt på at det i kontraktsforhold skal gjelde et prinsipp om gjensidig lojalitet mellom partene. Sitter selger med opplysninger kjøper er uvitende om og som han bør få vite om, vil det kunne være illojalt av selger å forholde seg taus. At §3-7 lovfester lojalitetsprinsippet er også fremhevet i rettspraksis.<sup>3</sup>

Også et annet grunnleggende prinsipp har linjer til opplysningsplikten, *prinsippet om beskyttelse av berettigede forventninger*. Dersom kjøper ut fra de ytre omstendigheter ved salget har grunn til å forvente at eiendommen er fri for eller kun beheftet med ubetydelige feil, vil selgers tilbakeholdelse av informasjon som vil bringe kjøper ut av denne ”villfarelsen” kunne medføre at kjøper får et rettslig krav mot selger som gjenspeiler forventningene. Kjøper kan altså kreve at ytelsen skal være i samsvar med det kjøper på bakgrunn av selgers taushet kunne forvente.<sup>4</sup>

Bestemmelsen angir noe indirekte i hvilke tilfeller en eiendom skal anses å ha **mangler**, og supplerer lovens generelle og objektive mangelsregler i §§ 3-1 og 3-2<sup>5</sup>. Fokus er ikke eiendommens faktiske egenskaper vurdert mot avtalen eller mer generelle krav til tilstanden, men på hvordan egenskapene er målt opp mot hva kjøper kunne forvente seg

---

<sup>2</sup> Se Hov (1998) s. 39 flg.

<sup>3</sup> Eks LB-2001-01424.

<sup>4</sup> Hagstrøm (2003) s. 135.

<sup>5</sup> Krüger (1998) s. 164 sier §3-1.1 gir uttrykk for mangelslærens ”primærregel”, og utgjør det naturlige utgangspunkt i mangelsvurderingen.

ut fra det som har kommet av informasjon i forbindelse med salget. Etter §3-7 vil, som vi skal se nedenfor, subjektive vurderinger stå sentralt i mangelsspørsmålet.

Selgers opplysningsplikt ble av lovgiver uttalt å være ”svært sentral”.<sup>6</sup> Rettskildemessig må denne uttalelsen kunne tolkes dit hen at lovgiver har ønsket at bestemmelsen skal benyttes aktivt, og at det ikke skal kreves veldig mye før en kan konstatere at mangel foreligger.<sup>7</sup>

Bestemmelsen er etter §1-2.2 ledd ensidig **preseptorisk** ved forbrukerkjøp,<sup>8</sup> og medfører at dersom partene avtaler fravik fra lovens bestemmelser til ugunst for forbrukeren, vil disse anses som ugyldige når bestemmelsens vilkår ellers er oppfylte, de tillegges ikke rettsvirkning. Antitetisk tolket skulle dette tilsi at avtalefravikelse som gir forbrukeren bedre rettigheter enn etter loven derfor er tillatt.

De fleste bestemmelser om preseptivitet er ensidige, i motsetning til de absolutte som ikke kan fravikes i noen retninger, og det bakenforliggende hensyn er normalt ønsket om å beskytte den presumptivt svakere part i kontraktsforholdet, slik som forbrukere. I motsetning til flere andre lover, som definerer forbrukerkjøp i forhold til at det også er en profesjonell part på selgersiden,<sup>9</sup> har ikke avhendingsloven dette som et vilkår i sin definisjon av begrepet. Det kan med andre ord godt være at selger av eiendommen også er en såkalt forbruker og er på samme kunnskaps- og erfaringsnivå som kjøper. Dette kan tilsi avveiningene av bl.a. reelle hensyn vil kunne variere ut fra hvilket rettsområde en opererer innenfor.

Utenfor forbrukerkjøpene gjelder i utgangspunktet det alminnelige prinsippet om avtalefrihet, og lovens bestemmelser får da bare betydning som deklatorisk rett, jfr §1-2.1.

---

<sup>6</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 88 høyre spalte, andre avsnitt.

<sup>7</sup> Også Bergsåker (2000) s. 185 oppfatter uttalelsen fra lovgiver slik. I LB-2000-02423 legges det samme til grunn ved rettens tolking av bestemmelsen.

<sup>8</sup> Se om begrepsbruken Krüger (1989) s. 380, Haaskjold (2002) s. 56-57.

<sup>9</sup> Se eks forbrukerkjøpsloven (lov 21.6.2002 nr 34) §1, håndverkertjenesteloven (lov 16.6.1989 nr 63) §1.

## 1.3 Rettskildebildet

### 1.3.1 Rettspraksis

Høyesterettspraksis vedrørende §3-7 er sparsom. Per mai 2003 finnes det to sentrale avgjørelser som direkte behandler vilkårene i bestemmelsen, Rt 2001.369 og Rt 2002.696, og i tillegg finnes noen få avgjørelser som mer indirekte knytter seg til §3-7.

Derimot finnes det et utall avgjørelser fra lavere instanser. Antallet dommer fra lagmannsrettene ligger mellom ett hundre og femti og to hundre. Hvilken rettskildemessig vekt avgjørelsene fra underinstansene kan tillegges har vært gjenstand for diskusjon.<sup>10</sup> Jeg kommer i avhandlingen til å berøre mange av avgjørelsene fra lagmannsrettene, men vil allerede nå poengtere at selv om avgjørelsene etter de flestes mening er rettskildemessig relevante,<sup>11</sup> er jeg oppmerksom på at de har begrenset relativ vekt i forhold til flere andre rettskilder.

Grunner til at rettsavgjørelser fra underinstansene bør tillegges en noe begrenset vekt er at det for det første er noe vilkårlig hva som publiseres av slike rettsavgjørelser. Det kan av den grunn være vanskelig å danne seg noe helhetlig bilde av hvilken retning rettspraksis trekker.<sup>12</sup> Et annet moment er at avgjørelsene ofte ikke er av den kvalitet en finner i Høyesterett, både fordi dommerne i Høyesterett er særlig vel kvalifiserte, og også fordi partene i prosessen ikke nødvendigvis har benyttet de samme ressurser i fremskaffelsen og fremleggelsen av rettskildematerialet for den lavere instans.<sup>13</sup> Hovedbegrunnelsen for allikevel å bruke ressurser på å undersøke underrettspraksis som behandler bestemmelsen, er at loven åpner for flere vanskelige vurderingstemaer som forarbeidene ikke i stor nok grad gir veiledning om, og nettopp at det finnes lite høyesterettspraksis på området. Da styrkes underrettsdommenes relative vekt, og det kan etter omstendighetene være grunn til å argumentere for at de gir uttrykk for gjeldende rett. Uansett egner underrettspraksis seg godt som illustrasjonsmateriale.

---

<sup>10</sup> Se eks Fleischer (1998) s. 190-192 og 269 flg.

<sup>11</sup> Eckhoff (1997) s. 160, Nygaard (1999) s. 168-169.

<sup>12</sup> Situasjonen har dog endret seg noe de senere årene hva gjelder lagmannsrettsdommer. Disse er nå, både publiserte og upubliserte, tilgjengelig for søk i Lovdatas baser.

<sup>13</sup> Fleischer (1998) s. 190-191.

Når det gjelder hvilken rettspraksis som er relevant, er det også viktig å være klar over at §3-7 innholdsmessig i stor grad tilsvarer det som før bestemmelsen kom ble ansett for å være ulovfestede prinsipper på området.<sup>14</sup> Paragrafen kodifiserte retten, og dermed vil også rettspraksis fra før bestemmelsen kom kunne være av interesse.

### 1.3.2 Forbrukerlovene

Avhendingsloven ble utformet med kjøpsloven av 1988 som modell, i likhet med håndverkertjenesteloven av 1989, bustadoppføringsloven av 1997, husleieloven av 1999 og forbrukerkjøpsloven av 2002.<sup>15</sup> Lovene er del av de siste 20-30 årenes arbeid med å bygge ut forbrukervernet på kjøpsområdet.<sup>16</sup>

Dette tilsier at de andre lovene, og da særlig kjøpsloven, kan gi supplerende argumenter ved tolking av bestemmelsene i avhendingsloven. Den nye kontraktslovgivningen inneholder i stor grad kodifisering av alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper som før tidligere i det vesentlige var sedvanebasert. På flere områder der prinsippene ikke ga noe klart svar, har en nå fått ensartede løsninger, noe som taler sterkt for at samme løsning bør legges til grunn som alminnelig prinsipp, også utenfor de lovregulerte områder.<sup>17</sup> Rettspraksis som direkte angår bestemmelser i de andre lovene som har en tilsvarende retsteknisk løsning i avhendingsloven vil følgelig også kunne være relevante i tolkingen.

### 1.3.3 Rettskildebildet ellers

Avhendingsloven har to viktige *forarbeider*, Sivillovbokutvalgets utredning NOU 1979:48 og Justisdepartementets Ot. prp. nr 66 (1990-1991). Den første ble gitt før den omfattende kjøpslovsreformen i 1988, og i det siste forarbeidet finnes en betydelig grad av justering i forhold til de materielle løsningene i løsørekjøpsloven.<sup>18</sup> Det er derfor først og fremst grunn til å benytte odelstingsproposisjonen i tolkingen av loven.

---

<sup>14</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 88 høyre spalte, tredje avsnitt.

<sup>15</sup> Se Hagstrøm (2003) s 48 med henvisninger til forarbeider.

<sup>16</sup> Selvig (1999) s. 54-56.

<sup>17</sup> Hagstrøm (2003) s. 67-68.

<sup>18</sup> Jfr Krüger (1999) s. 29.



Sivillovbokutvalgets utredning inneholdt forøvrig ikke generelle regler om selgers opplysningsplikt og risiko for manglende opplysninger, så den har også av denne grunn begrenset verdi i forhold til oppgavens tema. Andre moderne kontraktslovers forarbeider, særlig til kjøpsloven, vil etter det ovenstående også kunne være av interesse.

Det finnes ikke mange *litterære fremstillinger* av avhendingsloven, men tre bøker er sentrale. Dette er bøkene til Bergsåker og Lilleholt, og kommentarutgaven til Rognlien. Ellers vil fremstillinger av kjøpsretten i sin alminnelighet kunne ha interesse, og jeg sikter da særlig til Krügers bok Norsk kjøpsrett, som også omhandler avhendingsloven. Fremstillinger av alminnelig obligasjonsrett kan bl.a. gi innblikk i bakgrunnen for reglene og de reelle hensyn, og her nevnes spesielt Hagstrøms nye og omfattende bok Obligasjonsrett fra 2003, som har vært nyttig i arbeidet med oppgaven.

#### 1.4 Avgrensninger

Jeg avgrenser mot behandling av *vilkårene* for når avhendingsloven kommer til *anvendelse*, slik de er utformet i lovens kapittel 1. Dette gjelder bl.a. grensen mot andre lovers anvendelsesområde.<sup>19</sup> Jeg tar heller ikke for meg i hvilke tilfeller det er anledning til å fravike lovens bestemmelser, herunder de personelle avgrensningene, som hva som menes med forbrukerkjøp.

Jeg vil ikke ta opp *rettsvirkningene* av at §3-7 er overtrådt. Jeg nøyer meg med å bemerke at eiendommen da "har mangel" og at lovens alminnelige mangelsbeføyelser i §§4-8 flg får anvendelse. Kjøperen vil etter omstendighetene blant annet kunne kreve retting, prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet.<sup>20</sup>

Jeg vil ikke i oppgaven gå inn på *avtalelovens* §33, ugyldighetsregelen for opplysningsplikten til en løftemottager. Bestemmelsen vil kunne få anvendelse i situasjoner der det på nærmere vilkår vil stride med redelighet og god tro at selger gjør

---

<sup>19</sup> Om dette se Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 19 flg og 61 flg, Bergsåker (2000) s. 25 flg, Rognlien (1998) s. 18 flg, Lilleholt (2001) kap 1.

<sup>20</sup> Om dette se Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 43 flg og 103 flg, Bergsåker (2000) s. 298 flg, Rognlien (1998) s. 103 flg, Lilleholt (2001) s. 145 flg.

avtalen mellom seg og kjøper gjeldende. Vilklårene er utformet annerledes enn de etter avhl §3-7, og virkningen er ikke at kjøper får et mangelskrav, men at avtalen anses som ugyldig.<sup>21</sup> Materielt er det sagt at prinsippene for når det kan sies å foreligge opplysningsplikt i de to regelsett i hovedtrekk er sammenfallende.<sup>22</sup> Bestemmelsen overlapper dermed i stor grad anvendelsesområdet til avhl 3-7, slik at kjøper kan velge regelsett han vil påberope seg, men avtl §33 får også anvendelse i en rekke andre situasjoner der avhl §3-7 er uanvendelig. Ei heller vil jeg behandle avtalelovens §30 om svik eller den avtalerettslige generalklausul i §36.<sup>23</sup>

### 1.5 Forholdet til uriktige opplysninger i avhl § 3-8

Begrepet opplysningssvikt er velkjent, og omfatter i tillegg til manglende opplysninger også de tilfeller der kjøper har fått uriktige eller misvisende opplysninger. Regler om uriktige opplysninger finnes i avhl §3-8. Bestemmelsene henger tett sammen, og rammer to sider av samme sak; informasjonsgivningen ved salget. §3-7 retter seg mot det negative, at opplysning ikke er gitt, mens §3-8 fokuserer på de opplysninger som positivt er gitt.

Grensen mellom uriktige eller misvisende opplysninger og manglende opplysninger er på ingen måte skarp. At grensen er flytende er også uttalt av Høyesterett ved flere anledninger.<sup>24</sup> Dersom opplysninger først blir gitt i en konkret sak, vil de kunne være misvisende dersom de er ufullstendige, og da vil kjøper kunne tenkes å nå frem med argumentasjon både i forhold til bestemmelsene om uriktige opplysninger og manglende opplysninger. I praksis blir det ofte prosedert i forhold til begge bestemmelser.

Kjøper vil forøvrig selv kunne påvirke hvilket regelsett han i ytterste konsekvens vil kunne påberope seg ut fra både hvilke og hvor omfattende spørsmål han stiller til selger

---

<sup>21</sup> Nærmere om avtl §33, se eks Hagstrøm (2003) s. 135 flg, Woxholt (1998) s. 316 flg, Hov (1998) s. 241 flg.

<sup>22</sup> Hagstrøm (2003) s. 136, Woxholt (1998) s. 325, Hov (1997) s. 78 og (1998) s. 263.

<sup>23</sup> Avtl §36 er mer fleksibel i rettsvirkningene enn §33, da den i tillegg til ugyldighet også kan medføre lemping av kontrakten.

<sup>24</sup> Se eksempelvis Rt 2001.369 på s. 374 og 376.

før salget. Har selger gitt uriktige svar på disse spørsmålene, kan retten slippe å ta stilling til de mer vanskelige subjektive vilkår i §3-7, og heller konstatere mangelsansvar etter §3-8. Bevistemaet blir da normalt enklere, særlig der kjøper får selger til å gi opplysningene skriftlig.<sup>25</sup>

## 1.6 Den videre fremstilling

Avhendingsloven § 3-7 inneholder altså følgende tre hovedvilkår: det må for det første gjelde opplysning om et forhold ved eiendommen som kjøper har grunn til å regne med å få, det kreves i tillegg at selger kjente eller måtte kjenne til dette forholdet, samt at det er krav om at tilbakeholdelse av opplysningen skal ha påvirket avtalen. Jeg vil i hovedtrekk følge denne disposisjonen i oppgavens del 2, selv om det avviker noe fra oppstillingen i bestemmelsens ordlyd. Dette med ønske om å få en naturlig flyt i fremstillingen, og at enkeltvilkårenes sammenheng skal tre mest mulig klart frem. Under del 3 vil jeg gå gjennom ulike problemstillinger som har tilknytning til §3-7, men som ikke fremkommer direkte som vilkår i bestemmelsen.

---

<sup>25</sup> Retten ”hopper ofte over gjerdet der det er lavest”, og legger heller selger ansvar etter reglene i §3-8 eller §3-9.2 pkt, da disse gjerne påberopes sammen med §3-7.

## 2 AVHENDINGSLOVEN § 3-7

### 2.1 Opplysningsbegrepet og opplysningsmottaker

#### 2.1.1 Innledning

Forholdene som faller inn under opplysningsplikten kan være veldig forskjelligartede. De kan gjelde stort sett de fleste omstendigheter i forbindelse med eiendommen, alt fra utforming, materialer og grunnforhold til naboforhold, servitutter, og kommunale reguleringsforhold for å nevne noe.<sup>26</sup> Under dette punktet vil jeg se om det er spesielle måter disse opplysningene må gis på (punkt 2.1.2), og hvilke personer opplysningene skal gis til (punkt 2.1.3).

#### 2.1.2 Formkrav og innholds krav

Loven sier ingenting om hvilken måte opplysningene må komme frem på, og det er derfor i utgangspunktet ingen *formkrav*. Dette følger av det grunnleggende prinsippet om formfrihet i norsk og internasjonal rett.<sup>27</sup> Det avgjørende etter forarbeidene er at de blir gitt på en måte som gjør at kjøperen *får de med seg*.<sup>28</sup> De kan følgelig fremkomme f.eks. gjennom annonser, prospekter, salgsoppgaver, samtaler mv.

Forarbeidene sier dog at det etter omstendighetene kan være påkrevet at opplysningene gis i skriftlig form. Hva som ligger i dette er usikkert. Generelt er det uheldig å oppstille skriftlighetskrav uten at dette fremgår klart av lovteksten.

Det kan her oppstå kontakt mellom opplysningsplikten og reglene om tilbehør etter avhl §3-4, hvoretter selger kan være forpliktet til å la skriftlige bruksansvisninger følge eiendommen, eventuelt påse at de viktigste opplysningene fremkommer på annen måte.

---

<sup>26</sup> Se nærmere under punkt 2.2.

<sup>27</sup> Se eks Woxholt (1997) s. 24.

<sup>28</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 venstre spalte, andre avsnitt.

Dette er særlig aktuelt der teknisk maskineri eller utstyr følger eiendommen.<sup>29</sup> Dette kan tyde på at jo mer teknisk komplisert det som selges (med tilbehør) er, desto større grunn er det til å gi opplysningene i skriftlig form. Særlig må dette gjelde der feil bruk medfører fare.<sup>30</sup>

Hvorvidt informasjonen fra selger til kjøper *innholdsmessig* tilfredsstillende kravet som må stilles til en opplysning om et spesifikt forhold, avhenger av en konkret vurdering. Sentralt i vurderingen må være hva hensynet til lojalitet i kontraktsforhold tilsier. Er det eksempelvis snakk om forhold som kan være alvorlige, må kravet til hvor konkrete og utfyllende opplysningene skal være øke.

En av de sentrale begrunnelse for opplysningsplikten er at kjøper skal få muligheten til selv å ta stilling til de forhold opplysningene foranlediger. Hvis opplysning om vesentlige forhold uteblir, vil kjøpers beslutningsgrunnlag for om han vil inngå avtale reduseres tilsvarende. Kjøper ”må ha et rimelig krav på å få risikomomentene tilstrekkelig klarlagt.”<sup>31</sup>

Er opplysningene først fremkommet på en slik måte som gjør at kjøper må få de med seg, er det kjøpers egen risiko at han forstår innholdet av dem. Er kjøper i tvil, har han oppfordring til å spørre seg nærmere for, og ikke slå seg til ro med egen tolkning.

I LE-2002-00362 hadde selger oppført en garasje selv og denne hadde svai i taket. Dette fremkom klart av egenerklæringen i forbindelse med salget. Kjøper hevdet at hun ikke festet lit til informasjonen om garasjen, ettersom egenerklæringen inneholdt ett motstridende avkrysningspunkt. Retten uttalte at kjøperen ”måtte forstå innholdet ved gjennomlesning... Det må imidlertid etter rettens syn være hennes egen risiko at hun valgte å tolke utfyllingen på denne måten uten å stille spørsmål eller foreta ytterligere undersøkelser... Risikoen for om kjøper forsto innholdet av de opplysningene som ble gitt i skjemaet og under den senere visning, må ligge hos kjøper selv...”

---

<sup>29</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 84 venstre spalte, andre avsnitt og s. 89 venstre spalte, andre avsnitt. Det er alternativet ting som er ”nødvendig til bruk på eiegen” i §3-4 (1) som skaper kontaktpunktet.

<sup>30</sup> Rognlien (1998) s. 76 er inne på dette.

<sup>31</sup> Haaskjold (2002) s. 262.

### 2.1.3 Opplysningsmottaker - kjøperbegrepet

Det kan så spørres hvem opplysningene skal gis til. Det naturlige utgangspunkt er at det er kjøperen selv som skal være mottaker av informasjonen. Dette følger direkte av bestemmelsens ordlyd og er også den retts teknisk enkleste regel.

Spørsmålet blir om selger kan ha oppfylt opplysningsplikten dersom han har gitt de relevante opplysninger til andre enn kjøperen direkte, altså om det er grunnlag for en utvidende fortolkning av ordlyden.<sup>32</sup> Forarbeidene sier ingenting om dette.

Etter vanlige fullmaktsregler må kjøper identifiseres med sine fullmektiger, slik at selger vil ha oppfylt sin opplysningsplikt dersom han gir fullmektigen opplysningene, og dette uavhengig av om fullmektigen videreformidler opplysningene til kjøperen.<sup>33</sup> Det vises til fremstillingen i punkt 2.4.3.2 nedenfor.

I RG 1999.1598 ble retten stilt ovenfor følgende problemstilling. Spørsmålet var om selger hadde gitt kjøper opplysninger om en lekkasje, når han via megleren hadde gitt kjøper oppfordring om å kontakte en byggmester for nærmere informasjon om lekkasjen. Retten uttalte på s 1605:

”Selger kan ikke fraskrive seg ansvar ved å henvise kjøper til å kontakte en fagmann for nærmere redegjørelse. Særlig gjelder dette hvor den nødvendige informasjon ikke er teknisk komplisert slik at kun en fagmann på tilfredsstillende vis kan formidle denne.”

Selger satt på den nødvendige kunnskap og han kunne like godt selv formidlet kunnskapen til kjøper. Retten fant at opplysningsplikten var brutt, på tross av at kjøper ikke kontaktet denne tredjemannen.

Retten tilføyde at opplysningsplikten er en *aktiv forpliktelse*, og at det er selgers risiko at kjøper får informasjonen. Dersom selger gir en tredjeperson i oppdrag å gi kjøper informasjon, må han således forsikre seg om at denne informasjonen faktisk blir gitt for ikke å ha forsømt opplysningsplikten sin. Antitetisk tilsier dommen at hvor forholdene

---

<sup>32</sup> Nærmere om terminologi og de ulike fortolkningsresultater, se Fleischer (1998) s. 140-152, Nygaard (1999) s. 175-191, Eckhoff (1997) s. 116-145.

er teknisk kompliserte, kan det etter omstendighetene være berettiget av selger å henvise kjøper til en fagperson. Men han vil fortsatt måtte påse at opplysningene faktisk blir gitt, og vil forøvrig også ha tvilsrisikoen for dette (jfr nedenfor punkt 3.4.)

I samme dom uttalte forøvrig retten at opplysningen med enkelhet kunne vært gitt til kjøper enten ”direkte eller gjennom megler”.<sup>34</sup> Retten synes her å legge til grunn at dersom selger gir opplysningene til eiendomsmegleren, vil selger kunne ha oppfylt sin opplysningsplikt.<sup>35</sup> Standpunktet begrunnes ikke. Hvorvidt dette gir uttrykk for gjeldende rett som alminnelig regel stiller jeg meg meget tvilende til, og skal kjøpers rettslige posisjon svekkes på denne måten, må dette etter min mening ha bedre forankring i rettskildene eller i avtalen mellom partene. Unntak kan tenkes i de få tilfeller der det er kjøper som har engasjert megler, slik at han blir å oppfatte som en fullmektig for kjøper.

## 2.2 Uttrykket ”omstende”

### 2.2.1 Innledning

Loven bruker uttrykket ”omstende” for å betegne de omstendigheter eller forhold ved eiendommen som selger kan ha plikt til å måtte opplyse kjøper om. Uttrykkets innhold henger nøye sammen med vilkåret ”som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få”, som behandles nedenfor under punkt 2.3. Selv om et forhold i utgangspunktet skulle være å oppfatte som et ”omstende”, kan det være av så liten betydning at kjøper ikke har grunn til å regne med at selger opplyser om det.<sup>36</sup> En må således se behandlingen av de to vilkårene i sammenheng for å få fastslå om et forhold er relevant i forhold til

---

<sup>33</sup> Se eks RG 1999.1598 på s. 1603.

<sup>34</sup> RG 1999.1598 på s. 1605 fjerde avsnitt.

<sup>35</sup> Bergsåker (2000) s. 193 petit ser ut til å forstå retten på samme måte, men kommenterer det ikke nærmere.

<sup>36</sup> I tillegg vil også kausalitetskravet i 2. pkt medføre at opplysningsplikten bare gjelder forhold av en viss vesentlighet, jfr punkt 2.6 nedenfor.

opplysningsplikten. Det er verd å merke seg at forholdet må knytte seg til eiendommen.<sup>37</sup>

I uttrykket omstende ved eiendommen ligger også en begrensning i det at opplysningsplikten som hovedregel bare går på kjensgjerninger eller håndgripelige fakta, og *ikke på hypoteser eller forventninger om utviklingen i fremtiden*.<sup>38</sup> Har selger bare usikre formodninger og mistanker om noe, er utgangspunktet at han ikke har plikt til å si ifra, fordi det ikke foreligger noe konkret som kan være gjenstand for opplysningsplikt. Hagstrøm sier på bakgrunn av rettspraksis og teori at to forhold trekker i retning av at unntak fra hovedregelen må kunne forekomme; for det første at grensen mellom kjensgjerninger og vurderinger er flytende, og for det annet at redelighetskravet bak regelen kan tilsi at den part som har mistanke om at noe er galt med eiendommen må opplyse motparten om dette, slik at han får oppfordring til å foreta selvstendige undersøkelser.<sup>39</sup> Utstrekningen av plikten vil avhenge av hva kjøper har grunn til å regne med å få, noe som igjen vil avhenge av bl.a. hvor tilgjengelig opplysningen er og hvor alvorlig mistanken er.

Rt 1935.669 illustrerer at selger kan ha opplysningsplikt om forhold som kan være usikre og hypotetiske, men hvor forholdet er så betydningsfullt at det bør gis varsel.<sup>40</sup> Saken gjaldt en eiendom som tidligere hadde vært angrepet av farlig hussopp. Flertallet uttrykte på s 672 flg at ”den omstendighet at en gaard for kort tid siden har vært angrepet av den farlige hussopp, er av vesentlig betydning for libhaber paa grunn av den risiko som der vil være for ytterligere soppangrep, og at selgeren maa ha plikt til å gi oplysning herom. Det er paa det rene at overrettssaksfører Voss var blitt underrettet om at der i 1928 var foretatt sopprepasjon i kjelleren under melkebutikken. Visstnok antar jeg at han ikke har vært bekjent med at denne gjaldt skade forvoldt ved ekte hussopp, men i mangel av positiv visshet om det motsatte hadde det vært hans plikt at underrette kjøperen om en sopppforekomst, som kunne ha gitt ham oppfordring til at anstille nærmere undersøkelser”.

---

<sup>37</sup> I LG-2001-00212 var det individuelle forhold på kjøpers side utløste konsesjonsplikt, det at han allerede eide en eiendom i kommunen. Rettens flertall uttalte at slike forhold ikke omfattes av opplysningsplikten etter §3-7.

<sup>38</sup> Haaskjold (2002) s 260.

<sup>39</sup> Hagstrøm (2003) s. 142.

<sup>40</sup> Hagstrøm (2003) s. 144 nevner dommen.



### 2.2.2 Vanlige feil og mangler

Det er på det rene at uttrykket for det første dekker de helt vanlige feil og mangler. Vet selger eksempelvis at eiendommen lider av mangler som rammes av de mer objektive bestemmelsene først i avhendingsloven kapittel 3, er dette omstendigheter kjøper må få vite om. Typiske eksempler på vanlige feil og mangler som ofte er oppe for domstolene er fukt/saltutslag i kjellere og garasjer,<sup>41</sup> vannlekkasjer, mangler ved isolasjonen og råteskader.<sup>42</sup>

### 2.2.3 Andre forhold

#### 2.2.3.1 Innledning

Men også andre ting enn vanlige feil og mangler vil kjøper ha interesse av å få opplysninger om i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Lovgiver var meget bevisst i bruken av det nøytrale ordet omstende, da en ønsket at opplysningsplikten skulle omfatte også andre ting enn negative forhold ved selve eiendommen.<sup>43</sup> Dette kan for eksempel gjelde manglende opplysninger om hvordan ting virker eller skal betjenes. Departementet så også fordelen i at en ved bruk av uttrykket, i motsetning til positiv oppramsing av tilfeller, unngår kreative antiteser med hensyn til opplysningspliktens omfang.<sup>44</sup>

Nedenfor vil jeg ta for meg eksempler fra rettspraksis, uten på noen måte å pretendere at det er en uttømmende oppregning av hva som faller inn under uttrykket.

---

<sup>41</sup> Se eksempelvis LA-2001-00806, LB-2001-00237, LF-1999-00054, LF-1999-00062, LG-2001-01783.

<sup>42</sup> Se eksempelvis RG 2000.765, LB-2000-03067, LB-2000-01308.

<sup>43</sup> Or. prp. nr 66 (1990-1991) s. 88 høyre spalte, nederste avsnitt.

<sup>44</sup> I Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 90 høyre spalte, øverst sier forøvrig departementet om det tilsvarende uttrykket i §3-8 (1) at det ikke er ment som noen avgrensning i det hele tatt. Tvert imot var det ment å ha ”ei særs vid tyding”.

### 2.2.3.2 Omstendigheter ved selve eiendommen

Ofte er det omstendigheter ved selve eiendommen selger unnlater å opplyse kjøper om. Dette kan være ting som at vannet er av dårlig kvalitet<sup>45</sup> eller har dårlig trykk,<sup>46</sup> sterkt sjenerende lukt i huset,<sup>47</sup> dårlig lydisolasjon,<sup>48</sup> unormalt og uforklarlig høyt strømforbruk,<sup>49</sup> at eiendomsgrensen går annet sted enn hvor gjerde eller hekk er plassert,<sup>50</sup> at det påhviler eiendommen privatrettslige forpliktelser av betydning<sup>51</sup> osv. Nedenfor vil jeg gå inn på enkelte forhold som har vært viet en del oppmerksomhet i teorien.

Det faktum at *selger selv har utført arbeid på eiendommen* kan etter omstendighetene være noe han må opplyse kjøper om. Her må en skille mellom hva slags arbeid det er snakk om; har selger utført enkle arbeider som de fleste kan utføre, og i praksis kanskje også ofte utfører, har han i utgangspunktet ikke opplysningsplikt om dette.

LB-2001-03259 er illustrerende. Huset var oppført med betydelig egeninnsats fra selgers side. Retten uttalte: ”Et betydelig antall hus i Norge blir oppført med større eller mindre grad av egeninnsats. Å statuere en *generell plikt* til å opplyse om dette ved salg – med mindre det foreligger *forhold som spesielt tilsier det* – ville være å innføre et nytt prinsipp som lagmannsretten ikke kan se at følger av kravet i §3-7 om at det er opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få, som skal gis” (mine uthevinger). Elektriske arbeider eller rørleggerarbeider var utført av fagkyndige. Huset var ellers velfungerende med ferdigattest og brukstillatelse på vanlig måte.

Dreier det seg derimot om mer kompliserte arbeider, kan saken stille seg annerledes. Dette kan eksempelvis gjelde rørleggerarbeider og arbeid på det elektriske anlegg (jfr

---

<sup>45</sup> LA-2000-00333.

<sup>46</sup> LH-1999-00532.

<sup>47</sup> RG 1983.592.

<sup>48</sup> RG 1987.760.

<sup>49</sup> LG-1996-02029.

<sup>50</sup> LB-1997-01715 og RG 1998.517 (i sistnevnte dom var opplysningsplikten dog ikke brutt, fordi den rette grense klart fremgikk av kart gjennomgått på kontraktsmøtet).

<sup>51</sup> Rt 1958.444

ovenfor nevnte dom), og arbeid av mer grunnleggende, byggeteknisk art.<sup>52</sup> En må foreta en konkret vurdering. Her vil det at feilene kan være vanskelige å oppdage (både fordi de kan ligge skjult under overflater og fordi det uansett kan kreves fagkunnskap for å se at arbeidet er utført av ufaglærte<sup>53</sup>), samt at konsekvensene av dårlig arbeid kan bli svært omfattende, være reelle hensyn som taler for at dette må opplyses om.

I rettspraksis synes en også å legge vekt på om selger i prosessen har rådført seg med fagpersonell<sup>54</sup>, og om kvaliteten på arbeidet er bra.<sup>55</sup> Her er dette brukt som støtteargument for at selger *ikke* har opplysningsplikt om egeninnsatsen. Hvor mer kompliserte arbeider er utført uten påkrevet kompetanse, vil derimot kvaliteten på arbeidet kunne hevdes å være irrelevant<sup>56</sup>, da faktumet i seg selv vil oppleves negativt av kjøpere generelt.

Der arbeidet ikke nødvendigvis er så komplisert, men hvor fagpersonell normalt er involvert, kan selger ha opplysningsplikt hvis så ikke er tilfelle.

I LA-1996-00085 hadde kjøper, som var amatør, ikke opplyst at han selv var ansvarshavende ved oppføring av boligen, og at tilbygget var oppført med lite veiledning fra ansvarshavende byggmester. Ved begge prosjekter, særlig det siste, hadde selger stått for en betydelig del av det håndverksmessige arbeidet selv. Opplysningsplikten var brutt.

Hvor selger tidligere har *fått utbedret en feil eller skade på eiendommen*, kan han etter omstendighetene måtte opplyse om dette. Det kan gjelde hvor det i perioden etter

---

<sup>52</sup> Bergsåker s. 186-187 nevner isolasjon, tetting og vern mot vann og fuktighet, samt utlufting for å unngå fuktighet eller råte som eksempler.

<sup>53</sup> LA-1997-00159 under punktet om taklekkasje i selvpåbygg. Retten la vekt på at ”Enkelte av de håndverksmessige mangler ved Sørums [selgers] arbeid var heller ikke lette å se ved en besiktigelse av huset, selv for en fagmann.”. Opplysningsplikten var brutt.

<sup>54</sup> I LB-2001-03259 var membran lagt av selger etter råd fra fagmann. I LA-2001-00806 var heller lagt etter rådføring med murer. Selgerne hadde ikke brutt opplysningsplikten ift disse forholdene.

<sup>55</sup> LA-2001-00806 arbeidet var utført like bra som om murer selv hadde gjort det. Er arbeidet utført langt under faglig standard, taler dette motsatt retning, jfr eks LA-1997-00159. Opplysningsplikt hhv ikke brutt og brutt.

<sup>56</sup> Slik Bergsåker s. 187.

utbedring er en viss sjanse for at mangelen igjen oppstår,<sup>57</sup> det kan være at feilen er utbedret, men ikke nok<sup>58</sup> mm. Poenget er, som uttalt i LB-2001-01613, at hvor det foreligger risikomomenter, skal kjøpers oppmerksomhet henledes mot disse, slik at han kan eventuelt kan foreta nærmere undersøkelser.

Hvor selger tidligere har fått prisavslag eller erstatning pga mangel ved eiendommen, og senere *ikke* har utbedret denne før videresalg finner sted, vil dette være et ”omstende” i lovens forstand.<sup>59</sup> Eiendommen har jo da fortsatt en mangel, og selger vil i motsatt fall få ”dobbel kompensasjon”, først av tidligere selger, og så av kjøper som ikke vet om mangelen.

Bergsåker har tatt til orde for at også forhold som at eiendommen har lite sol store deler av vinteren og at eiendommens historie, eksempelvis om det er begått drap eller selvmord, er omfattet av begrepet.<sup>60</sup> Det siste dog med den modifikasjon at tiden fra den tragiske hendelsen fant sted vil ha betydning for om forholdet er omfattet av opplysningsplikten. Lilleholt mener Bergsåker drar opplysningsplikten urimelig langt når han også tar med slike forhold,<sup>61</sup> men dette må slik jeg forstår det mer gå på spørsmålet om kjøper har grunn til å få regne med å få opplyst forholdene, enn om det omfattes av uttrykket ”omstende”. At en kjøper normalt vil reagere negativt på å få høre at eiendommen har vært åsted for et drap er utvilsomt, og kommer kjøper eksempelvis fra en annen landsdel eller fra utlandet, eller saken har vært lite omtalt i media, vil han ofte ikke kunne forventes å kjenne til forholdet, noe som taler for opplysningsplikt om dette.

---

<sup>57</sup> Se eks Løken (1985) s. 143 flg og 153, hvor det vises til eldre rettspraksis om ekte hussopp. I dommene legges det vekt på at det de ca 5 første årene etter soppsanering er størst sjanse for nye angrep, da sporene er vanskelig å fjerne helt.

<sup>58</sup> I LB-2001-01613 hadde selger skiftet rørledning etter vannlekkasje, men ytterligere utbedringer måtte til. I LB-2000-02423 var tett sluk i badegulv staket opp, men problemet var ikke ved dette løst. Selv om selger ikke hadde hatt problem etter oppstaking (hvilket skyldtes at selger hadde vært veldig nøye med å holde avløpet rent), ”lå [det her] et latent problem” kjøper burde fått vite om.

<sup>59</sup> LB-1996-00570, LA-2000-00333.

<sup>60</sup> Bergsåker (2000) hhv s. 186 og 187.

<sup>61</sup> Lilleholt (2001) s. 136 note 186.

I LB-2001-02270 krevde kjøper prisavslag fordi selger ikke hadde opplyst at det forelå utbyggingsplaner på naboeiendommen som ville redusere *solforholdene* på utearealet og utsikten. Utbyggingsplanene ble ikke realisert og utbyggingstillatelsen falt bort, og retten ga kjøper derfor ikke medhold ettersom det ikke forelå noe økonomisk tap. Det at retten ikke avslo kravet med begrunnelsen at solforhold ikke er ”omstende”, kan sies å støtte Bergsakers argumentasjon.

### 2.2.3.3 Mer ytre omstendigheter

Også forhold som ligger mer utenfor selve eiendommen som selges, kan være omstendigheter kjøper har krav på å bli opplyst om.

Dette er eksempelvis uttrykt i RG 1996.97 hvor oppføring av boliger i et nærliggende område ville redusere utsiktsforholdene på eiendommen. Retten uttalte: ”Det må antas at også opplysninger som *ikke direkte angår vedkommende eiendom, men som kan få betydning for denne*, etter omstendighetene kan være omfattet av selgerens opplysningsplikt og således utgjøre en mangel.” (min utheving).

Forarbeidene nevner uttrykkelig *uheldige naboforhold* i samme hus eller i nabolaget.<sup>62</sup> Av rettspraksis relatert til dette kan nevnes LB-2001-01424 som gjaldt opplysningsplikt i forhold til en ”vanskelig nabo”.

Lagmannsretten uttalte at etter dens oppfatning ”... kan unnlatelse av å opplyse mulige kjøpere om konfliktforhold i forhold til nabo i særlige tilfeller innebære mangel. At det generelt sett er dårlig forhold mellom naboer, og at dette av og til kommer til uttrykk ved hissig og høylydt opptreden, kan ikke være nok til at selgeren har opplysningsplikt om forholdet. Spørsmålet om unnlatelse av å gi opplysninger om dårlige naboforhold innebærer mangel må avgjøres ved en konkret vurdering.”<sup>63</sup> Retten kom i dette tilfellet til at selger ikke hadde opplysningsplikt om naboens oppførsel.

Slik lagmannsretten ordlegger seg synes det å kreves relativt mye mer for at tilbakeholdt opplysning om slike forhold skal innebære mangel, enn om det gjelder forhold ved selve eiendommen.

---

<sup>62</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 venstre spalte, første avsnitt

<sup>63</sup> I RG 2001.643 uttrykkes det samme.

Bergsåker nevner som eksempler at det kan være en sosialinstitusjon med natteuro, utuktig virksomhet, bordell, massasjeinstitutt, farlige eller voldelige naboer osv. Han nevner også hunder og haner som lager mye leven, illeluktende dyrehold og annen sjenerende virksomhet i nabolaget.<sup>64</sup>

En annen form for mer ytre omstendigheter, er når det foreligger *offentlige eller private planer i nabolaget*.

Som illustrasjon LB-1998-03412. Kjøper hadde her kjøpt en leilighet som toppleilighet, og betalt godt for nettopp dette. Selger opplyste ikke om at det forelå konkrete planer om å bygge ut loftet over den aktuelle leiligheten. Retten fant at opplysningsplikten var brutt.

Under dette punkt kan henføres tilfeller der det foreligger offentligrettslige regler som vil begrense eller hindre kjøpers planer med ytelsen. Utgangspunktet er at lover og forskrifter er like tilgjengelige for begge parter, og at dette ikke er et forhold kjøper kan kreve opplyst. Når det gjelder enkeltvedtak, i motsetning til lover og forskrifter,<sup>65</sup> og som selger har fått kjennskap til som part etter forvaltningslovens §27, er det hevdet at selger som oftest har opplysningsplikt om disse når de har slik betydning for kjøper. Det samme gjelder for lover og forskrifter når selger har sluttet avtalen som ledd i profesjonell virksomhet.<sup>66</sup>

#### 2.2.4 Grensen mot hva som følger av vanlig folkeskikk

Det kan reises spørsmål om selger må opplyse kjøper om forhold som vil kunne stride mot vanlig folkeskikk, eksempelvis at det bor folk av utenlandsk opprinnelse eller par som lever i homofilt samliv i nabolaget. Selv om dette for noen vil være forhold av betydning for kjøpet, er jeg enig med Bergsåker når han sier at ”simpel anstendighet langt på vei [synes] å tilsi at selgeren ikke bør anses forpliktet til å opplyse om dette uten at han er blitt spurt”.<sup>67</sup> I motsatt fall vil selgeren bli tvunget til å stigmatisere

---

<sup>64</sup> Bergsåker (2000) s. 185-186.

<sup>65</sup> Om uttrykkene enkeltvedtak og forskrift, se Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10. februar 1969 (forvaltningsloven) §2.1 litra b og c.

<sup>66</sup> Hagstrøm (2003) s. 146, med henvisning til Rt 1925.208 og Rt 1928.429.

<sup>67</sup> Bergsåker (2000) s. 188.

enkelte befolkningsgrupper, og kanskje identifiseres med standpunkter har personlig sterkt tar avstand fra. Dette bør selgeren slippe.

Noen ganger er ikke opplysningene i seg selv så kontroversielle for selger å gi, men det kan være at anstendighet tilsier at opplysningene ikke spres unødvendig til allmennheten. Et ovenfor nevnt og i teorien omstridt eksempel er hvor eiendommen har vært åsted for et drap. Forutsatt at dette er et forhold kjøper har grunn til å regne med å få opplysning om, kan en spørre seg om dette er noe selger må gå ut med allerede i startfasen av salgsprosessen, eller om han kan vente til senere.<sup>68</sup> Bergsåker har argumentert for at selger her kan opplyse kjøper om forholdet rett før han aksepterer budet hans, med tilbud om tilbaketrekking eventuelt endring av budet.<sup>69</sup> I en situasjon med budrunde vil dette kunne gi et annet resultat enn om alle interessenter hadde vært oppmerksom på forholdet før de innga bud, men det skal bemerkes at det kan gi en akseptabel løsning på en vanskelig problemstilling. En tenkelig mellomløsning der en unngår dette problemet er å gi de interessenter som er med i budrunden denne informasjonen. Denne personkretsen er normalt mindre enn de som er på ser salgsannonsen, er på visning mm.

## 2.3 Vilåret "som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få"

### 2.3.1 Innledning

Dette vilkåret gir anvisning på at ikke alle typer opplysninger omfattes av selgers opplysningsplikt. Spørsmålet blir så hvilke opplysninger som faktisk omfattes. En kan teoretisk skille mellom opplysninger som objektivt sett er av en slik art at kjøperen må ventes å ha interesse av å få de (punkt 2.3.2), og opplysninger som kjøper må antas å ønske ut fra mer eller mindre konkrete holdepunkter i den aktuelle sak (punkt 2.3.3).<sup>70</sup> I punkt 2.3.4 vil jeg se nærmere på den nedre grense for hva kjøper har grunn til å rekne med å få av opplysninger.

---

<sup>68</sup> Dog innen grensen etter punkt 3.1 nedenfor.

<sup>69</sup> Bergsåker (2000) s. 188-189.

<sup>70</sup> Slik Nordtveit (2003) note 28 og Gomard (1989) s. 170.

### 2.3.2 Type opplysninger

Forarbeidene sier at opplysningsplikten omfatter ”opplysninger som det *i seg selv* vil ha ein del å seie for kjøparen å få” (min utheving).<sup>71</sup> Lovgiver legger altså opp til en objektiv vurdering, der det ses bort fra kjøpers subjektive forhold.

I motsetning til blant annet kjøpslovens §19.1.b) og håndverkertjenestelovens §19 som begrenser området til ”vesentlige forhold”, ønsket en å omfatte flere opplysninger enn de som er viktige sett i forhold til salget i sin helhet.<sup>72</sup> Dette tilsier forsiktighet ved vurdering av analogier og betydning av rettspraksis fra disse områder, da terskelen for hva kjøper har grunn til å rekne med å få der presumptivt ligger noe høyere. Det ligger allikevel en terskelheving i både det omhandlede vilkår og i kausalitetsvilkåret, slik at forskjellene ikke nødvendigvis behøver å bli så store. Bagatellmessige forhold vil uansett falle utenfor.

For å få nærmere kjennskap til hvilke typer opplysninger det her er snakk om, må en derfor gå til rettspraksis. Det vises til behandlingen av hvilke omstende som er relevante (punkt 2.2), og at visse typer av opplysninger nok ligger i grenselandet for hva kjøper har grunn til å regne med å få opplyst. Kan feilen medføre betydelige skader med dertil kostbare utbedringer, og er det kanskje i tillegg en ikke ubetydelig risiko for dette, er dette argumenter som taler for at kjøper har grunn til å få vite om forholdene<sup>73</sup>.

### 2.3.3 Kjøpere med spesielle krav/holdninger eller særlige forutsetninger

Det kan undertiden være slik at selgeren ut fra sin omgang med kjøperen har fått opplysninger om forhold som kjøper spesielt vektlegger ved kjøpet, eksempelvis at han har et spesielt formål med kjøpet.<sup>74</sup> Dette må selger ta hensyn til, selv om de etter sin art, altså objektivt sett, ikke ville være av nevneverdig betydning for andre kjøpere.

Fra rettspraksis kan nevnes RG 1999.1476. Kjøper hadde uttrykt spesifikt ovenfor selger at han skulle bruke lokalene i første etasje som kontor. Han hadde ikke blitt opplyst om at

---

<sup>71</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 høyre spalte, tredje avsnitt.

<sup>72</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 høyre spalte, andre avsnitt.

<sup>73</sup> Se eks LB-2001-00955 hvor opplysningsplikten var brutt.

<sup>74</sup> Har kjøper et spesielt formål med kjøpet, vil også avhl §3-2 (1) litra b) kunne komme til anvendelse.



bruksendringstillatelsen som forelå var midlertidig og bare gjaldt forrige eier, ikke den nye, og retten fant at opplysningsplikten var overtrådt.

I LG-2000-00983 hadde selger tilbakeholdt opplysninger bl.a. om at tomteutskillelse krevde opparbeiding av ny vei. Mulighetene for tomteutskillelse var nevnt i salgsrapporten. Retten uttaler i begynnelsen av vurderingen om opplysningsplikten er brutt at ”muligheten for å skille ut en tomt var en forutsetning av vesentlig betydning når [kjøper] valgte å kjøpe eiendommen.... denne forutsetning var synlig for [selger].” Retten fant det utvilsomt at kjøper hadde grunn til å rekne med å få disse opplysningene.

Hvordan kjøpers særlige forutsetninger mv. kommer frem overfor selger er i utgangspunktet likegyldig, de kan fremkomme eksplisitt, og de kan fremkomme mer indirekte.

Dersom kjøper har spurt selgeren om det aktuelle forholdet før kjøpsavtalen ble inngått, vil han alltid ha grunn til å rekne med å få opplysningen.<sup>75</sup>

Et forhold som går på noe av det samme er hvorvidt selger kan hefte for ikke å ha opplyst om noe som folk flest ikke legger vekt på, men som på grunn av kjøpers særlige holdninger eller følsomhet er viktig for ham, i tilfeller hvor dette ikke har kommet til uttrykk overfor selgeren. Svaret på spørsmålsstillingen må være at dette kan kjøper som utgangspunkt ikke påberope seg.<sup>76</sup> Dette er heller ikke informasjon som ”kjøperen har grunn til å rekne med å få”, hensett til lovens ordlyd. Dersom kjøper har slike særlige forutsetninger, er det følgelig viktig at han selv påser at dette kommer tydelig nok frem overfor selger.

## 2.3.4 Unntak

### 2.3.4.1 Innledning

Opplysningsplikten gjelder ikke opplysninger som selger ”med god grunn” kan regne med er kjent for kjøperen allerede.<sup>77</sup> Slike opplysninger vil ikke kjøper ha grunn til å

---

<sup>75</sup> Bergsåker (2000) s. 191.

<sup>76</sup> Slik også Bergsåker (2000) s. 189.

<sup>77</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89, høyre spalte, tredje avsnitt.

regne med å få av selgeren. Her blir det kontakt mellom reglene om selgers opplysningsplikt og reglene om kjøpers undersøkelsesplikt etter §3-10. Hvis det fra selgers ståsted er forhold ved eiendommen kjøper kjente eller måtte kjenne til før avtalebinding, behøver han i utgangspunktet ikke opplyse kjøper om disse. Dette gjelder derimot ikke dersom selger positivt vet at kjøper er uvitende om forholdet, selv om det er noe han ”måtte” vite om.<sup>78</sup>

Det kan spørres om aktsomhetsvurderingen er den samme for kjøper som den er for selger. Det er sagt i forarbeidene at hva kjøperen ”måtte kjenne til” etter §3-10.1 skal oppfattes på samme måte som hva selger måtte kjenne til etter §3-7,<sup>79</sup> altså om kjøperen hadde en rimelig unnskyldning for sin uvitenhet. Men det presiseres at dette nok langt oftere vil være tilfelle for kjøper enn for selger, da selger som oftest har best kjennskap til eiendommen.<sup>80</sup> Kjøper har jo normalt bare den korte tiden frem til avtalebindingen å gjøre seg kjent med eiendommen gjennom dokumenter og egne undersøkelser. Aktsomhetsterskelen vil derfor som oftest ligge lavere for kjøper enn for selger. Unntak kan tenkes der kjøper har leid eiendommen i perioden før kjøpet.<sup>81</sup>

Hva er det så kjøper med god grunn kan regnes å kjenne til?

#### 2.3.4.2 Har kjøper undersøkelsesplikt?

Viktig ved denne vurderingen er om kjøper har *undersøkt eiendommen* eller ikke før kjøpet, og eventuelt hvor omfattende disse undersøkelsene var.

Noen plikt for kjøper til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse ikke kan utledes av loven. Dette skyldes et bevisst valg fra lovgiver,<sup>82</sup> og det er også flere ganger poengtert i rettspraksis.<sup>83</sup> Har kjøper ikke undersøkt eiendommen, vil dermed kravene til hva han måtte kjenne til vurderes ut fra dette.

---

<sup>78</sup> Ot. prp. samme sted. Mer om dette under punkt 3.2.

<sup>79</sup> Se om dette punkt 2.5.

<sup>80</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 93 høyre spalte, tredje avsnitt nedenfra.

<sup>81</sup> LH-1995-00355 og Bergsåker (2000) s. 282.

<sup>82</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 94 venstre spalte, andre avsnitt.

<sup>83</sup> Se eks LA-1996-00085 (omhandlet rett nedenfor) og LF-1997-01036.

Det kan rettes kritikk mot dette, ettersom egenskapene til eiendommer som selges brukt vil variere i meget stor grad, og kjøper dermed vil ha oppfordring til å i det minste danne seg et hovedinntrykk av tilstanden til eiendommen han er interessert i. Hagstrøm går så langt som å si at plikt til forundersøkelse ved eiendomssalg i utgangspunktet er hovedregelen, og begrunner dette i to forhold; at det i selgers presenterte salgsmateriale implisitt ligger en oppfordring om undersøkelse, og at det nok er sedvane for en slik undersøkelsesplikt.<sup>84</sup> Løken er skeptisk til at dette følger av generell sedvane.<sup>85</sup> Jeg lar denne diskusjonen ligge. Uansett er det et faktum at kjøper ved de fleste eiendomstransaksjoner besiktiger eiendommen i forkant av avtaleinngåelsen.

#### 2.3.4.3 Betydningen av en undersøkelse

Dersom en forundersøkelse faktisk finner sted, er det denne som må legges til grunn for hva kjøper kjente eller måtte kjenne til om eiendommens tilstand.

Det forventes i utgangspunktet at kjøper foretar en vanlig, aktsom besiktigelse. I dette ligger at han må forventes å oppdage slike feil som folk flest vil oppdage ved en relativt overfladisk inspeksjon av eiendommen når de skal danne seg et helhetsinntrykk av dens tilstand. På en vanlig visning stilles det ikke strenge krav til hva kjøper burde oppdage.<sup>86</sup>

I denne forbindelse kan det være grunn til å nevne Stangs velkjente sitat om at ”når tingen selv taler, kan selgeren tie”.<sup>87</sup> Forhold som er så åpenbare at nærmest enhver må ventes å oppdage dem, må selger kunne forvente at kjøper blir kjent med.

Som illustrasjon nevnes Rt 1939.104, hvor selger av en gård rundt ni år før salget hadde hatt soppangrep i gården (som var blitt utbedret), og hvor kjøper mente dette burde vært opplyst. Av interesse her er at flertallet som begrunnelse for å avslå kjøpers krav uttalte ”...dels antar man at reparasjonene var så synlige, at de ikke burde ha undgått kjøpernes oppmerksomhet.”

---

<sup>84</sup> Hagstrøm (2003) s. 333.

<sup>85</sup> Løken (1985) s. 193.

<sup>86</sup> Jfr Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 94 høyre spalte øverst, LF-1997-01036 og Bergsåker (2000) s. 283.

<sup>87</sup> Stang (1935) s. 601.

LG-1999-00610 uttrykker det slik: ”Klart synbare feil er imidlertid ikke en mangel i avhendingslovens forstand. Spørsmålet er derfor om lekkasjene var så åpenbare at selgeren kunne legge til grunn at kjøperne selv så disse ved befaringen.”

Det er dog grunn til å minne om at vi her snakker om en relativt snever unntaksregel, og at de understående momenter må ses i lys av dette. Som det vil fremgå av punkt 3.2 vektlegges opplysningsplikten sterkt ut fra lojalitetsbetraktninger i kontraktsforhold, noe som tilsier at selger ikke alltid kan ”la tingen tale”. Hov uttrykker det slik at selger bare kan tie når ”tingens ”tale” er så tydelig at den må likestilles med en positiv opplysning fra selgers side”.<sup>88</sup> Hagstrøm påpeker at dersom det er tydelig fra selgers synspunkt at kjøper ikke ”evner å tyde ”tingens” tale”, vil taushet være i strid med redelighetskravet, dog slik at dersom risikomomentene er tilstrekkelig klarlagt, må det være opp til kjøper å vurdere om han er tjent med å overta risikoen eller innta et forbehold i avtalen. Selger skal ikke behøve å være den andres ”vokter”.<sup>89</sup>

Forarbeidene gir uttrykk for at det i utgangspunktet er opp til kjøper å bestemme hvor omfattende undersøkelser han vil foreta seg.<sup>90</sup> Men jo grundigere undersøkelser kjøper faktisk foretar seg, desto større blir omfanget av forhold han må forventes å oppdage.<sup>91</sup>

#### 2.3.4.4 Andre momenter av betydning for kjøpers antatte kunnskaper

Som ovenfor antyd det vil det ha betydning *hvor synlig feilen er*. Jo mer synlig, desto større grunn til å regne med at kjøper måtte oppdage den.

*Kjøpers faglige innsikt på området* vil ha betydning. Dersom kjøper eksempelvis er håndverker, forventes han normalt å måtte oppdage flere ting enn en ufaglært.<sup>92</sup> Er kjøper veldig uerfaren, har han i utgangspunktet oppfordring til å være ekstra varsom og kanskje søke fagkyndig bistand, og dette vil da i praksis ikke begrense hva han måtte oppdage i særlig grad.

---

<sup>88</sup> Hov (1997) s. 84.

<sup>89</sup> Hagstrøm (2003) s. 147.

<sup>90</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 94 høyre spalte øverst.

<sup>91</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 94 venstre spalte nederst.

<sup>92</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 95 venstre spalte, tredje avsnitt.

*Bistås kjøper av en sakkyndig* ved undersøkelsene vil mye av det samme gjelde, da kjøper her vil måtte identifiseres med sin medhjelpers kunnskaper og hva denne måtte kjenne til.<sup>93</sup>

I LA-1997-00159 var kjøper var bistått av fagmann under besiktigelsen av huset. Retten uttalte at ”... når selgeren visste at kjøperen hadde med seg en fagkyndig person for å besiktige huset, kunne kjøperen ikke ha grunn til å regne med å få opplysninger av selgeren som lett kunne oppdages ved besiktigelsen... kjøperen ikke hadde grunn til å regne med å få opplysning om noe hans fagkyndige besiktigelsesmann lett kunne oppdage.”

Hvorvidt det dreier seg om et forbrukerkjøp eller kjøp av mer profesjonell art vil også være av betydning, altså *kontraktsforholdets art*. Dersom selger er profesjonell og kjøper forbruker, vil hva selger kan forvente at kjøper oppdager på egenhånd, og dermed er unntatt opplysningsplikten, være mindre enn om begge er profesjonelle. I sterkt kommersielle avtaler forventes det at partene i større utstrekning ivaretar egne interesser.<sup>94</sup>

Et siste moment som nevnes er *tidsmomentet*. Desto kortere tid det går mellom eiendommen legges ut til salgs og budrunde igangsettes, jo mindre kan kjøper forventes å oppdage. Ofte vil kjøper ha minimale muligheter til å igangsette nærmere undersøkelser,<sup>95</sup> og ved hektiske visninger vil det også kunne være reduserte muligheter til å få med seg mer opplagte feil som det ikke er opplyst om. Har kjøper god tid ved salget, trekker momentet i motsatt retning.

Selv om dette er momenter som i større eller mindre grad vil påvirke hva kjøper må antas å oppdage av feil og mangler ved eiendommen, er det grunn til her å minne om uttalelsene i forarbeidene om at selger generelt bør ”ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsahte”.<sup>96</sup>

---

<sup>93</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 93 høyre spalte, nest siste avsnitt

<sup>94</sup> Hagstrøm (2003) s. 148, Haaskjold (2002) s. 261.

<sup>95</sup> Bergsåker (2000) s. 290.

<sup>96</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 96 venstre spalte, andre avsnitt.

Jeg vil gå nærmere inn på forholdet mellom selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt under punkt 3.2 nedenfor.

#### 2.3.4.5 Forhold kjøper uansett må reknes å være kjent med

Det kan spørres om kjøper kan forvente å få opplysninger om ting som er en *rimelig og nærliggende følge* av den synlige tilstanden til eiendommen, som alder, bygningstype, vedlikehold mv, selv om kjøper ikke nødvendigvis måtte bli kjent med selve manglene under sine eventuelle undersøkelser. Forskjellen fra behandlingen over vedrørende åpenbare feil (som det ikke behøver opplyses om), er at her er det ikke selve feilene, men *risikoen* for at slike feil kan være tilstede som er åpenbar.

Har med andre ord kjøper en typisk og rimelig forventning om å få opplyst slike forhold som er alminnelig kjente? Svaret må være at selger ikke har plikt til å opplyse om slike ting,<sup>97</sup> dette er ikke illojalt. Har kjøper kjøpt en gammel eiendom som tydelig er dårlig vedlikeholdt tar han en åpenbar risiko, og hans eventuelle forventninger om at eiendommen er fri for feil kan ikke sies å være berettigede. Det er påregnelig og forventbart at eiendommen lider av diverse mangler. Annerledes ved kjøp av relativt ny eiendom, eller hvor eiendommen er helt eller delvis nyoppusset<sup>98</sup>.

Illustrerende er LG-2001-00237, der det var saltutslag i kjelleren og selger ikke kunne ses å ha gitt kjøper opplysning om dette. Retten uttalte at fuktgjennomgangen ”var så vidt beskjedne – og i alle fall ikke større enn det som må anses vanlig i eldre hus – at dette var noe Røsok [kjøper] måtte regne med.” Kjøper hadde dermed ikke grunn til å regne med å få opplysningen.

Gjelder feilene forhold som ligger utenfor det rimelige og nærliggende, og altså gjelder slike ting som det ikke er alminnelig kjent kan være problematisk ved angjeldende eiendommer generelt, gjelder ikke unntaket og vurderingen går etter de ovenstående retningslinjer.

---

<sup>97</sup> Slik også Hagstrøm (2003) s. 334, Vinding Kruse (1992) s. 177, og Woxholt (1998) s. 327 (sistnevnte tar opp spørsmålet ift avtl § 33, men vurderingen har stor overføringsverdi).

<sup>98</sup> Disse momentene er også av betydning ift kausalitetsvurderingen (jfr punkt 2.6).

### 2.3.5 Sammenheng med § 3-7.2 pkt

Det vil bli redegjort for kausalitetskravet i annet punktum nedenfor under punkt 2.5. Poenget her er å rette fokus på sammenhengen mellom dette vilkåret og vurderingen av hvilke opplysninger kjøperen har grunn til å rekne med å få. Dersom en opplysning er av en slik betydning at den vil kunne påvirke avtalens innhold, må det kunne argumenteres med at dette også i utgangspunktet er en opplysning som kjøperen har ”grunn til å rekne med å få”. Og gjelder den tilbakeholdte opplysning et forhold som i seg selv er av en så ubetydelig karakter at det ikke er noe kjøper har grunn til å få opplysninger om, er det heller ikke grunn til å tro det ville ha virket inn på avtalen om opplysningen hadde blitt gitt. Typisk er de helt vanlige mangler ved eldre eiendommer.<sup>99</sup>

## 2.4 Selgerbegrepet

### 2.4.1 Innledning

Loven knytter rettsvirkninger til hva som var kjent eller måtte være kjent for ”seljaren”, og innholdet i dette begrepet blir derfor viktig å klarlegge. Hvilken personkrets omfattes av uttrykket?

### 2.4.2 Selgeren personlig

Etter en naturlig språklig forståelse av uttrykket omfattes selvsagt selgeren personlig. Det er normalt han som er nærmest til å ha kjennskap til opplysningene kjøperen har behov for å få vite om

I tilfeller der det er en *juridisk person* som står på selgersiden, sier forarbeidene at en her må se hen til organene for selgeren.<sup>100</sup> Oppgavens omfang tillater ikke noen selskapsrettslig utgreining av organansvaret, men jeg påpeker at iallfall daglig leders og styremedlemmenes kunnskaper kan være relevante.<sup>101</sup>

---

<sup>99</sup> I LB-2001-00237 var ingen av de to vilkårene oppfylte.

<sup>100</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 venstre spalte, fjerde avsnitt.

<sup>101</sup> Jfr Hov (1998) s 326, Rognlien (1998) s. 76. Se også punkt 2.4.3.5 nedenfor om identifikasjon i selskapsforhold.

## 2.4.3 Identifikasjon

### 2.4.3.1 Innledning

Men uttrykket er ikke bare tolket i en slik bokstavelig forstand, det er gitt en videre fortolkning. Også andre personer kan ha hatt befatning med eiendommen, og deres kunnskaper vil kunne ha betydning for kjøperens rettsstilling. Jeg vil i det følgende ikke ta for meg disse personenes eventuelle selvstendige profesjonsansvar, hvoretter kjøper på vilkår kan holde disse direkte ansvarlig for forsettlige eller uaktsomme feil.<sup>102</sup> Det jeg vil undersøke er i hvilken grad selger må *identifiseres* med disse personene, altså stå til ansvar for *deres* overtredelse av opplysningsplikten etter avhendingsloven. Som det vil fremgå under kan selger måtte stå til ansvar selv om han personlig ikke kan bebreides for sin handlemåte i forbindelse med salget.

Der det er to eller flere personer på selgersiden, eksempelvis sameiere, ektefeller eller arvinger, holder det at en av disse ”kjente eller måtte kjenne til” vedkommende omstendighet.<sup>103</sup> De(n) andre vil følgelig identifiseres med denne.

Dersom en tredjeperson blir identifisert med selger, vil resultatet kunne bli at kjøper kan holde denne ansvarlig i tillegg til selgeren. Ansvarer er solidarisk, så langt den enkeltes ansvar rekker. Det er noe usikkerhet om hvorvidt dette solidariske ansvaret kun er subsidiært i forhold til selgers ansvar, altså at kjøper først må gå på selger, deretter på eventuelle tredjepersoner dersom man ikke får dekning av selger, eller om kjøper har full valgfrihet vedrørende hvem han vil kreve. Hovedregelen ved solidarisk ansvar er sideordnet solidaritet,<sup>104</sup> så det er unntaket fra dette som må begrunnes. Jeg går ikke inn på denne diskusjonen,<sup>105</sup> men nevner at den underrettspraksis som foreligger spriker.<sup>106</sup>

---

<sup>102</sup> Se eks Rognlien (1998) s. 77 og 55. Profesjonsansvaret er strengt, jfr Rt 1995.1350 på s. 1356.

<sup>103</sup> Bergsåker (2000) s. 190.

<sup>104</sup> Se Augdahl (1978) s. 356 og Bergsåker (2001b) s. 114.

<sup>105</sup> Se nærmere om dette Brøndbo (2002) særlig s. 20-30, Kleven (2002), Bergsåker (2000) s. 199-200.

<sup>106</sup> I LB-1999-01345 ble takstmannens ansvar subsidiært solidarisk ift selgers, RG 2000.1280 går i motsatt retning. I flere andre dommer er spørsmålet reist av partene, men retten har løst saken på annet



Hvilke kriterier skal en så bruke for å trekke identifikasjonsgrensen?

Av forarbeidene fremgår det at ”andre som har *stått fram overfor kjøparen som den som heilt eller delvis tek seg av avhendinga på vegne av seljaren*” (min utheving) vil kunne pådra selgeren ansvar ved å tilbakeholde opplysninger.<sup>107</sup> Forarbeidene sier videre at det ikke er noe vilkår for identifikasjon at hjelperen har hatt fullmakt til å binde selgeren til selve avhendingen, men at det i det minste kreves at hjelperen hadde *fullmakt til å gi de aktuelle opplysningene*. Dette er altså kriteriene det legges opp til en vurdering av for å avgjøre om identifikasjon skal skje.

For å gjøre fremstillingen mer oversiktlig, vil jeg først ta for meg forholdet til fullmektiger (punkt 2.4.3.2), deretter vil jeg se på eiendomsmeglere spesielt (punkt 2.4.3.3), og personer med andre tilknytningsformer til selger (punkt 2.4.3.4). Til slutt vil jeg se noe nærmere på identifikasjon i selskapsforholdsforhold (punkt 2.4.3.5)

#### 2.4.3.2 Fullmektiger

Forarbeidene sier altså klart at selger kan måtte identifiseres med sine fullmektiger, noe som er i tråd med vanlig fullmaktslære. Det er derfor naturlig å se på hvordan et fullmektigforhold kan etableres. Fullmektigens kompetanse til å gi opplysninger på vegne av fullmaktsgiveren må hvile på et dispositivt utsagn fra den representertes side.<sup>108</sup> Dette kan skje på flere måter, og de tre hovedgruppene, som det finnes regler om i avtaleloven<sup>109</sup> kapittel 2, nevnes spesielt her.

*Frasagnsfullmakt* – kjennetegnes ved at medkontrahenten får beskjed fra fullmaktsgiveren om at en annen har fullmakt til å handle på hans vegne. Relatert til vårt tema kan en tenke seg at selger gir kjøper beskjed om at en navngitt tredjeperson, eksempelvis selgerens nevø som er advokat, skal bistå under salget.

---

grunnlag uten å behandle spørsmålet, eks LE-2000-0013, LB-1996-01287, LB-2001-00092, RG 1999.1476.

<sup>107</sup> Ot.prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 venstre spalte, fjerde avsnitt.

<sup>108</sup> Hov (1998) s. 325.

<sup>109</sup> Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr 4.

*Stillingsfullmakt* – fullmektigen innehar her en stilling som ifølge lov eller sedvane gir ham kompetanse til å foreta rettshandler på fullmaktsgivers vegne, jfr avtalelovens §10. Det kan være en ansatt hos selgeren, og det kan være en person som har fått et enkeltstående oppdrag etter omstendighetene må anses å ha en stillingsfullmakt.

*Oppdragsfullmakt* – en type fullmakt der selve fullmakten kun meddeles fullmektigen. Det finner altså ikke sted noen erklæring overfor medkontrahenten.

To andre typer fullmaktsforhold av noe nyere dato som gjerne også nevnes er ”*toleransefullmakt*”, hvor binding ved fullmektigs disposisjon skjer gjennom passivitet, stilltiende aksept e.l., istedenfor det tradisjonelle dispositive utsagn. ”*Kombinasjonsfullmakt*” er betegnelsen når flere forskjellige begivenheter sammen gir inntrykk av at det foreligger et fullmaktsforhold. Fokus her er stiftelsesmåten, ikke tredjemanns mulighet til å bedømme omfanget av fullmektigens kompetanse, slik som ved de tre tradisjonelle formene.<sup>110</sup>

Forholdet mellom rett og legitimasjon varierer med type fullmakt som foreligger. I begge de førstnevnte typer fullmaktsforhold kan legitimasjonen gå lenger enn retten, mens ved oppdragsfullmakter rekker rett og legitimasjon like langt. Dette vil være et viktig tema hvor kjøper har mottatt uriktige opplysninger etter §3-8, fordi det er avgjørende for om kjøper kan holde selger ansvarlig for fullmektigens feil. Ettersom mitt tema er manglende opplysninger, blir forholdet rett og legitimasjon mindre interessant. Poenget med å nevne fullmaktstypene, er å vise hvilke type fullmektiger selger kan måtte identifiseres med, *når disse sitter med informasjon som kjøper skulle blitt opplyst om*. Dette kan etter omstendighetene gjelde alle de ovenfor nevnte fullmaktsforhold. Det sentrale i forhold til identifikasjonen er etter forarbeidene at fullmektigen har stått frem overfor kjøper som den som helt eller delvis har fått i oppdrag å ta seg av salget på vegne av selger, og i det minste hadde fullmakt til å kunne gi opplysningene kjøper ikke fikk. Dette må bero på en konkret vurdering i den enkelte sak.

Forarbeidene er ikke like analytisk i sin behandling av fullmektigbegrepet, men det uttales spesifikt at ”tilsette hos seljaren” (disse vil ha stillingsfullmakt), og ”personar

---

<sup>110</sup> Jfr Hov (1998) s. 332.

som har som særskilt oppdrag å hjelpe til med den aktuelle avhendinga, t d ein eiedomsmeklar” (kan omfattes av enten frasagns- eller oppdragsfullmakten).<sup>111</sup>

Når forarbeidene gjør et poeng ut av at fullmaktens materielle innhold i det minste må gå ut på å kunne gi de aktuelle opplysninger, må dette ses i sammenheng med konteksten. Sitter fullmektigen på informasjon som kjøper bør få vite om, skal ikke selger kunne unndra seg ansvar ved å si at fullmektigen bare har en begrenset fullmakt som ikke omfatter gjennomføring av salget. På den annen side kan det heller ikke forventes at fullmektigen skal komme med de aktuelle opplysningene dersom fullmakten er så begrenset at den ikke engang omfatter rett til å gi slike opplysninger.

#### 2.4.3.3 Spesielt om eiendomsmeglere

Uttalelsene i forarbeidene levner ingen tvil om at selger kan måtte identifiseres med eiendomsmegleren, ettersom megler nevnes uttrykkelig. Det er derfor uten betydning i forhold til opplysningsplikten hvorvidt megleren skal anses å være en fullmektig for selger, og hvilken type fullmakt han i så fall har.<sup>112</sup> At selger identifiseres med megler finnes det også praksis på og det støttes i teorien.<sup>113</sup>

Jeg gjør dog oppmerksom på at temaet har vært gjenstand for diskusjon. Blakstvedt har gått sterkt inn for å så tvil om hvorvidt identifikasjon kan sies å være gjeldende rett, og han legger stor vekt på flere reelle hensyn han fremmer mot identifikasjon.<sup>114</sup> Jeg vil for min del tillegge forarbeidene større vekt enn Blakstvedt synes å gjøre,<sup>115</sup> og peker på at jeg av mangel på andre tungtveiende rettskildefaktorer som taler i motsatt retning, synes det er mest nærliggende å konkludere motsatt av ham. Dessuten kan Rt 2001.369 (omtales nedenfor) ses på som et argument for at megler, som har nærmere tilknytning til saken enn en takstmann, burde identifiseres med selger.<sup>116</sup>

---

<sup>111</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 venstre spalte, fjerde avsnitt.

<sup>112</sup> Se Blakstvedt (1997) som diskuterer dette i forhold til avhl §3-8 om uriktige opplysninger, der fullmaktstype vil ha betydning for legitimasjonen.

<sup>113</sup> Rognlien (1998) s. 76, Hagstrøm (2003) s. 134 og 471, Bergsåker (2000) s. 194.

<sup>114</sup> Blakstvedt (1998) s. 56-69.

<sup>115</sup> I Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 kommenteres forholdet til eiendomsmeglere relativt nøye, slik at det er grunn til å tro at departementets standpunkt er vel overveid.

<sup>116</sup> Førstevoterende nevner megleridentifikasjonen på s. 374 fjerde avsnitt.

Megleren har etter eiendomsmeglingslovens<sup>117</sup> (egmll) §3-5 normalt ikke fullmakt til å binde selgeren overfor tredjemann. Dette krever en særskilt fullmakt. En megler har derimot plikt til å gi kjøper visse opplysninger etter §3-6, og det er derfor nærliggende å trekke den slutning at meglerne er gitt fullmakt til å gi den type opplysninger avhl §3-7 taler om, slik forarbeidene setter som minimumsvilkår for identifikasjon. En plikt til å gi kjøper råd og opplysninger av betydning for handelen følger dessuten av egmll §3-1.2. Man ser altså at selgers identifikasjon med megler har flere grunnlag i forarbeidene til §3-7.

I tillegg til å gi kjøper visse opplysninger om eiendommen etter egmll §3-6, har megleren en selvstendig undersøkelsesplikt om ”nødvendige opplysninger om eiendommen”, jfr §3-7. Ved gjennomføring av sine plikter etter eiendomsmeglingsloven kan han bli oppmerksom på forhold som han etter avhl §3-7 plikter å opplyse kjøper om, og gjør han ikke dette, vil han kunne pådra seg selv ansvar etter profesjonsansvaret, og selger ansvar etter avhendingsloven på grunnlag av identifikasjon.

De lege ferenda er heller ikke identifikasjon så unaturlig.

Når en selger som oppsøker megler for å få solgt eiendommen sin, vil det være disse to parter som har den nærmeste kontakt i trekantforholdet selger-megler-kjøper. Riktignok er det i egmll §3-1.1 ledd uttalt at megleren skal utføre oppdraget med omsorg for begge parter interesser, altså både selgers og kjøpers,<sup>118</sup> men det kan ikke være noe tvil om at meglers forhold til kjøper oftest er underordnet hans forhold til selger. Megleren selger boligen for selger, og hans fortjeneste er også vanligvis direkte knyttet opp mot den salgssum han klarer å få kjøper til å gå med på. Det er sagt at megleren skal være en nøytral mellommann i forholdet mellom selger og eventuelle interessenter, uten spesielle partsinteresser,<sup>119</sup> men i hvilken grad dette i praksis oppfylles fullt ut, og ikke bare er et ideal å strekke seg etter, stiller jeg meg derfor noe tvilende til. At kjøper gjennom identifikasjonsreglene kan gå direkte på selger der eiendomsmegler har

---

<sup>117</sup> Lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr 53.

<sup>118</sup> Se og NOU 1987:14 Eiendomsmegling s. 64.

<sup>119</sup> Slik Corneliussen (1999) s. 85.

tilbakeholdt informasjon, istedenfor å måtte gå på megleren direkte etter profesjonsansvaret, har derfor gode grunner for seg.

I de formodentlig få tilfeller hvor det er kjøper som engasjerer megleren, vil identifikasjon ikke kunne gjøres gjeldende, ettersom megler da ikke har stått frem overfor kjøperen som den som tar seg av salget på vegne av selger.

#### 2.4.3.4 Andre persongrupper (særlig om takstmenn)

Spørsmålet blir så hvor langt identifikasjonssfæren skal rekke, altså hvilke andre persongrupper enn de ovenfor nevnte selger kan måtte identifiseres med.

Dette er et relativt usikkert spørsmål, og mye av grunnen til dette er at forarbeidene til avhendingsloven §3-7 ikke er veldig klare her.<sup>120</sup>

Med utgangspunkt i forarbeidene kan det se ut som om bl.a. uttalelsen ”...som har stått fram overfor kjøperen...” krever at det har vært en direkte kontakt mellom tredjepersonen og kjøper for at identifikasjon skal inntreffe. At dette er en forutsetning har vært hevdet av Bergsåker og også vært uttalt i rettspraksis.<sup>121</sup> Persongrupper som mer indirekte har vært involvert i salgsprosessen, vil etter dette synspunkt ikke kunne identifiseres med selger.

Det er tvilsomt om dette standpunktet kan opprettholdes etter at Høyesterett i Rt 2001.369 har fastslått at selger også har risikoen for unnlatte opplysninger i en tilstandsrapport<sup>122</sup> utarbeidet av en takstmann.

---

<sup>120</sup> Påpekes også i Rt 2001.369 på s. 379.

<sup>121</sup> Se Bergsåker (2000) s. 194-195, som også henviser til Sandnes herredsretts dom av 11. sept 1996 hvor det samme uttales.

<sup>122</sup> En *tilstandsrapport* er ”en detaljert beskrivelse av den tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand” til eiendommen. Den ”beskriver tilstandssvekkelser og er uavhengig av markedsconjunktturene”, og kan inneholde kostnadsoverslag. *Verditakst* er bare en vurdering av markedsverdien på eiendommen på takseringsdagen hensyntatt beliggenhet, standard, størrelse, vedlikehold, evt. heftelser, bruksrettigheter, utidsmessighet, m.v. (Jfr Norges Takseringsforbunds hefte ”Verditakst – en veiledning om begreper, ord og uttrykk i boligtakster”).

I Rt 2001.369 (dissens 4-1) krevde kjøper prisavslag av selger som følge av mangler ved eiendommen. I forbindelse med salget hadde megleren for selger innhentet en tilstandsrapport fra en takstmann, som blant annet inneholdt en byggvurdering og overslag over kostnadene ved nødvendige utbedringer. Denne rapporten manglet bl.a. opplysninger om diverse fuktskader og sprekkdannelser i murpuss, forhold retten fant at takstmannen måtte ha kjent til.

Problemstillingen for Høyesterett var om takstmannen skulle identifiseres med selgeren, altså om selger skulle ha risikoen for at takstmannen i sin rapport unnlot å nevne disse opplysninger, selv om selger selv ikke måtte kjenne til opplysningene.

Flertallet argumenterer for sitt standpunkt hovedsakelig ut fra tre vinklinger:

For det første vektlegges at §3-7 og §3-8 henger tett sammen og at det bestemmelsene mellom bør være ”en god indre sammenheng”. Retten går så grundig gjennom forarbeidene til de to bestemmelsene, og fortolker selgerbegrepet i §3-7 på bakgrunn av de mer omfattende lovkommentarer til det samme begrepet i §3-8.1.1 pkt (og også utvidelsen i dennes 2. pkt).

For det annet trekkes sammenhengen mellom selgerens risiko for manglende opplysninger og kjøpers kunnskap og plikt til å forhåndsundersøke eiendommen etter §3-10 frem, og da med fokus på identifikasjonsbetraktninger.

Det tredje hovedargumentet til flertallet var reelle hensyn (mer om dette under).

Høyesterett uttalte at forutsetningen for identifikasjonen er at rapporten *gjøres tilgjengelig for kjøper før salg finner sted*, og at den mangler opplysninger om eiendommen som kjøperen kunne regne med å få og som takstmannen kjente eller måtte kjenne til.<sup>123</sup> Førstevoterende knytter her identifikasjonen opp mot de øvrige vilkår i §3-7.

Grunnen til at resultatet ble som det ble i saken, skyldes nok en avveining av de reelle hensynene.<sup>124</sup> Høyesterett viser blant annet til at det har blitt mer og mer vanlig å benytte tilstandsrapporter som en del av selgersidens salgsopplegg. Det påpekes på s 377 fjerde avsnitt at

”Formålet med bruk av tilstandsrapport er at begge parter skal kunne stole på at opplysningene er riktige, og tilsier at forhold av betydning som takstmannen kjenner eller måtte kjenne til, ikke er utelatt. En tilstandsrapport vil således være egnet til å påvirke kjøperen med hensyn til hva som legges til grunn for bud på eiendommen og i forhandling med selger eller mekler. Selger er etter

---

<sup>123</sup> Se dommens s. 378 andre avsnitt.

<sup>124</sup> Slik også Hagstrøm (2003) s. 153.

min mening nærmest til å bære risikoen for manglende eller uriktige opplysninger i de tilfeller han eller hun har innhentet tilstandsrapporten og gjort den kjent for kjøper.”

Dommen går etter fleres oppfatning lenger enn det som tidligere ble antatt å være gjeldende rett hva gjelder identifikasjon mellom selger og takstmann.<sup>125</sup> Høyesterett har nå fastslått at det ikke er noe absolutt krav at de som handler på selgers vegne må opptre direkte overfor kjøperen for at ansvar skal kunne konstateres. Også mer perifere tredjeparter i avtaleforholdet enn megler, og som i utgangspunktet bare avgir en objektiv rapport til bruk i salgsarbeidet, vil kunne pådra selger ansvar dersom de ikke gir kjøper informasjon som de kjente eller måtte kjenne til om eiendommen.

Dommen har følgelig vært heftig debattert i teorien. Noen går meget langt i å kritisere Høyesterett,<sup>126</sup> andre er mer avdempet i kritikken.<sup>127</sup> Men flere gir også direkte støtte til dommen.<sup>128</sup>

Rettskildemessig kan det argumenteres med at Høyesterett går for langt i sin utvidende eller analogiske tolking av uttrykket selgeren i forhold til det rettskildene gir grunnlag for. Det fremkommer på ingen måte klart av forarbeidene at uttrykket skal strekkes så vidt, og det er vel også grunnen til at førstevoterende bruker så mye tid på å knytte resultatet han vil frem til opp mot spredte uttalelser i forarbeidene.

En annen innvending er at området for hva selger nå må hefte for av skjulte mangler i ikke ubetydelig grad utvides. Hva takstmannen kjenner til eller må kjenne til ved en grundig gjennomgang av eiendommen, må omfatte en langt mer enn for selgers vedkommende. For det første har ikke selger noen undersøkelsesplikt i forhold til egen bolig (jfr nedenfor punkt 2.5.4) mens det er jo nettopp en undersøkelse taksmannen gjennomfører når han utarbeider en tilstandsrapport. Dessuten vil aktsomhetsnormen til

---

<sup>125</sup> Bergsåker (2001a) på s. 41. Frøstrup (2001) motsatt, uten at noen av de begrunner standpunktene nærmere. Krüger (1998) s. 193 petit tok et annet standpunkt enn Høyesterett kom til.

<sup>126</sup> Evenshaug (2001) s. 255, Haaskjold (2002) s. 265-267.

<sup>127</sup> Bergsåker (2001a), Lilleholt (2001) s. 136 note 187 og (2002). Lilleholts kritikk går mest på Høyesteretts rettskildebruk.

<sup>128</sup> Se eksempelvis Askeland (2002) s. 181 petit, Frøstrup (2001) (sistnevnte var forøvrig prosessfullmektig for kjøperen i saken for Høyesterett).

en takstmann, som er profesjonell, være strengere enn for en selger uten slik fagkunnskap. Det kan derfor oppstå den situasjon at selger ikke ser seg tjent med å innhente tilstandsrapport, noe som vil undergrave denne type rapporters funksjon som fordel for begge parter i salgsprosessen.

Spørsmålet blir så hvilken *rekkevidde* dommen skal ha.

Normalt vil en høyesterettsavgjørelse som tar standpunkt til et konkret spørsmål tillegges meget betydelig vekt når spørsmålet senere kommer opp for andre rettsanvendere, og særlig må dette gjelde i forhold til en lov hvor det finnes svært få andre høyesterettsavgjørelser fra før. Dommens betydning styrkes også av at den faktisk har vært styrende for underinstansenes avgjørelser i tiden etter avsigelsen, se eksempelvis LB-2001-01996. Mot dette kan det anføres at dommen fremtidige vekt svekkes av at den er avsagt under svak dissens, samt at førstevoterende selv sier at votumet er gitt under tvil (på s 372). Men når Høyesterett nå har tatt standpunkt til dette identifikasjonsspørsmålet, må allikevel avgjørelsen derfor kunne sies å utgjøre et prejudikat hva gjelder selgers ansvar for takstmanns forsømmelser ved uarbeiding av tilstandsrapport til bruk under salgsprosessen.

Høyesterett gir på side 378 i et obiter dictum uttrykk for at identifikasjonsspørsmålet kan stille seg annerledes i tilfeller hvor takstmannen utarbeider en verditakst uten nærmere undersøkelser av eiendommen. Dette er en svært aktuell problemstilling ettersom verditakster benyttes så hyppig ved salg av eiendom.

Evenshaug er svært skeptisk til at Høyesterett her synes å legge begrensninger i selgers ansvar ut fra hva slags type rapport takstmannen utarbeider,<sup>129</sup> men personlig tolker jeg ikke Høyesteretts uttalelse på denne måte. Ettersom det avgjørende for selgers ansvar er hva takstmannen kjente eller måtte kjenne til, får type rapport bare indirekte betydning for selgers ansvar på den måte at jo mer omfattende rapporten er, desto mer må det forventes at taksmannen får eller må få kjennskap til vedrørende eiendommen. Som nevnt ovenfor er en tilstandsrapport langt mer omfangsrik enn en verditakst, og rapporttype får derfor betydning for hva takstmannen må sette seg inn i hva gjelder eiendommens beskaffenhet. Det er nok dette førstevoterende har ment med uttalelsen

---

<sup>129</sup> Evenshaug (2001) s. 268.



Et viktig poeng å merke seg, er at dommen ikke vil medføre noen endringer av selgers rettsstilling i de tilfeller der takstmannen bare har utvist vanlig uaktsomhet. Slik som for selger omfatter ikke opplysningsplikten forhold som takstmannen bare ”burde” kjent til.<sup>130</sup> Har takstmannen vært simpelt uaktsom, vil derfor selger ikke bli ansvarlig etter identifikasjonssynspunkter, og kjøper må derfor gå på takstmannen direkte etter profesjonsansvaret.

Av de ting dommen *ikke* tar stilling til, og som på mange måter derfor fortsatt står uavklart, kan nevnes hva som skal skje i de tilfeller der tilstandsrapport er innhentet, men ikke av selger selv eller av andre på vegne av selger.<sup>131</sup> Heller ikke er det avklart hvordan det forholder seg når takstmannen har utarbeidet en verditakst (se dog ovenfor), eller hvor yttergrensen for identifikasjonen skal trekkes, altså hvilke persongrupper kunnskaper selger skal identifiseres med. Dommen er konkret begrunnet i forhold til en takstmann.

Oppgavens omfang tillater ikke at jeg går nærmere inn på disse spørsmålene, men jeg bemerker at en ved vurderingen må ta konkret stilling til de samme vurderingstemaer som var oppe i Rt 2001.369, hensett blant annet til forarbeidene.

#### 2.4.3.5 Særlig om identifikasjon i selskapsforhold

Som ovenfor nevnt vil et selskap som sådant kunne anses å ha kunnskap gjennom sine organer.<sup>132</sup> Det som skal tas opp her er et særspørsmål som var oppe for Høyesterett i dom av 4. juni 2002 (Rt 2002.696) vedrørende §3-7.

Saken gjaldt krav om erstatning etter kjøp av eiendom for mangler i form av store forurensninger i grunnen. Selskapet som solgte eiendommen hadde en tid i forveien blitt overtatt av panthavere, og etter omstrukturering solgt til nye eiere. Noen år før salget hadde den daværende ledelsen fått utarbeidet en sakkyndig rapport som påviste forurensningen i grunnen, men ved eierskifter og utskifting av personale forsvant kunnskapen om rapporten. Et av spørsmålene for Høyesterett var

---

<sup>130</sup> Jfr punkt 2.5.3.

<sup>131</sup> Er det derimot kjøper som har innhentet rapporten, kan han selvsagt ikke bruke taksmannens forsømmelser som mangelsargument, jfr LB-2000-03067.

<sup>132</sup> Om grensen mellom organansvaret og ansvaret for kontraktshjelpere, se Hagstrøm (2003) s. 477-480 med videre henvisninger. Uttalt at grensen er usikker.

om selskapet som sådan skulle anses å ha kunnskap om rapporten. Høyesterett uttalte på s 702: ”Det står ikke for meg som et rimelig resultat i forhold til omverdenen at kunnskap om et selskaps faste eiendom, uavhengig av de konkrete omstendigheter, skal kunne anses forsvunnet fra selskapet som følge av skifte av eiere, styre eller administrativ ledelse.” Høyesterett går så inn på en gjennomgang av forholdene som tilsa at selskapet måtte være kjent med rapporten.

Høyesterett kom altså til at det nye selskapet som sådan måtte anses å ha kunnskap om manglene ved eiendommen. En kan si at det ble identifisert med de tidligere ansattes kunnskap, som på grunn av den betydelige omstruktureringen ikke hadde blitt videreformidlet. Dommen kan ses både under vinkelen identifikasjon<sup>133</sup> og hva et selskap ”måtte kjenne til”, og jeg kommenterer dommen begge steder (se under punkt 2.5.4).

## 2.5 Hva selgeren ”kjente eller måtte kjenne til”

### 2.5.1 Innledning

Avhl §3-7 inneholder, i motsetning til bl.a. §§3-8 og 3-9, et subjektivt moment, nemlig et vilkår om at selgeren kjente eller måtte kjenne til forholdet kjøper hevder han skulle blitt opplyst om. Hva selger kjente til, reiser ingen spesielle vanskeligheter, og det vil for retten være et rent bevissspørsmål. Hva selger måtte kjenne til reiser derimot flere kompliserte spørsmål, og disse går jeg nærmere inn på i punktene nedenfor.

### 2.5.2 Bevisregel eller normativ regel?

Den første problemstillingen som kan reises, er om uttrykket ”måtte kjenne til” skal forstås som et krav om forsett (kunnskap) med en lemping av beviskravet, altså som en bevisregel, eller om uttrykket har et normativt innhold.

Betyningen av dette vil være følgende for selger: Legges den første betraktningssmåte til grunn, vil selger kunne gå fri fra ansvar dersom han kan bevise at han ikke har visst om forholdet, selv om han er aldri så mye å klandre for dette. Dersom begrepet derimot oppfattes normativt, vil selger hefte for slike forhold dersom uvitenheten hans er så klanderverdig at skyldkravet i bestemmelsen er oppfylt.

---

<sup>133</sup> Slik også Hagstrøm (2003) s. 152.

Ordlyden støtter for så vidt begge standpunkter, og forarbeidene gir intet entydig svar på spørsmålet.<sup>134</sup> Emnet har vært behandlet i teorien, og hovedinntrykket mitt går i retning av at en har lagt til grunn at det er en bevisregel.

Hagstrøm sier at uttrykket i §3-7 og i de andre kontraktslovenes bestemmelser om opplysningsplikt er rene bevisregler, og at dette også har vært antatt tidligere. ”Forsettet er i prinsippet et psykologisk, ikke et normativt begrep”, sier han, og ettersom det er et vanskelig bevistema om selger kjente de aktuelle omstendigheter eller holdt for overveiende sannsynlig at de forelå, når han nå senere nekter for å ha hatt kunnskapen, innførte lovgiver en bevislettelse for kreditor. Det vises så til uttalelser i forarbeidene til flere kontraktslover og den fellesnordiske utredning som støtter hans syn.<sup>135</sup> Hov har vært av samme oppfatning,<sup>136</sup> mens Krüger har argumentert for at det er gode grunner for å oppfatte uttrykket som en normativ regel.<sup>137</sup>

I Rt 2002.696 prosederte partene på at ”måtte kjenne til” i §3-7 var å forstå som en bevisregel, og her slo Høyesterett fast at dette ikke er korrekt, uttrykket skal oppfattes som et normativt begrep. Retten uttrykte også spesifikt at mangel ”kan... foreligge selv om det er helt på det rene og uomtvistet at selgeren ikke positivt hadde kunnskap om forholdet...”.<sup>138</sup>

Etter dette synes en å være rettskildemessig på tryggest grunn ved å konkludere med at ”måtte kjenne til” i §3-7 har et normativt innhold.

### 2.5.3 Aktsomhetsnormen

Den neste problemstillingen en står ovenfor blir hva som ligger i selve skyldkravet.

---

<sup>134</sup> Krüger (1996) går igjennom forarbeidene til flere tilsvarende bestemmelser (som avhendingslovens forarbeider viser til), og uttrykker at ”... forvirringen [blir]... fullstendig...” (s. 325) og at ”De norske lovmotivene klargjør ikke spørsmålet, snarere tvertimot” (s. 331).

<sup>135</sup> Se Hagstrøm (2003) s. 149 flg, med henvisning til kjøpslovens Ot. prp. nr 80 (1986-1987) s. 62, den fellesnordiske utredning NU 1985:5 s. 235 og husleielovens Ot. prp. nr 82 (1997-1998) s. 156.

<sup>136</sup> Hov (1997) s. 77.

<sup>137</sup> Krüger (1996) s. 331.

<sup>138</sup> Rt 2002.696 på s. 702, fjerde avsnitt.

Ordene ”måtte kjenne til” peker språklig sett i retning av at selger må kunne bebreides en god del for ikke å kjenne til forholdet, skal vilkåret være oppfylt.<sup>139</sup> Hvor noen må ha kjent til et forhold, skal en etter vanlig språkbruk måtte komme med en rimelig god grunn dersom så ikke er tilfelle.

I forarbeidene uttrykkes at ”det ikkje må liggje føre noka rimeleg grunn for [selgeren] å vere uvitande”.<sup>140</sup> En litt annen måte å uttrykke det samme på er å si at aktsomhetsgrensen er overtrådt dersom selgeren ikke har noen rimelig unnskyldning for sin uvitenhet.<sup>141</sup> Dette er formuleringer som går igjen i forarbeidene, både ved de bestemmelser i avhendingsloven som inneholder uttrykket (§§3-7, 3-10.1 og 3-2.1 litra b), og også i forhold til tilsvarende bestemmelser i de andre kontraktslovene.

I forarbeidene til husleielovens §2-4 er det sagt at ”Forhold utleieren måtte kjenne til, er slike som det nærmest er uforklarlig at han er uvitende om”, en tredje uttrykksmåte for samme begrep.<sup>142</sup>

Vurderingstemaet tilspisses med dette noe; selger må ha en rimelig unnskyldning dersom han ikke skal hefte for opplysningssvikten.

I forarbeidene tok lovgiver direkte avstand fra Forbrukerrådets forslag om å innføre ”burde kjent” som aktsomhetsindikator, også for yrkesselgere, da en mente at dette ville være å dra ansvaret for langt, bl.a. fordi det kunne utløse det delvis objektive kontrollansvaret.<sup>143</sup> Også i andre lover unntas det som en bare ”burde” kjenne til.<sup>144</sup>

Krüger kritiserer disse mye brukte formuleringsmåter fra lovgiversiden, som han mener er direkte selvmotsigende. Han sier at ”det man ikke har rimelig unnskyldning for å være uvitende om er nødvendigvis nettopp det man *burde* ha skaffet seg innsikt om. Sammenstillingen av de to

---

<sup>139</sup> Som jurist er det lett å tenke i strafferettslige baner, der ”måtte”, ”burde” og ”kunne” brukes som hjelpeord for å klassifisere ulike former for uaktsomhet (hhv grov, simpel, og culpa levissima). Se Slettan (1997) s. 184-185.

<sup>140</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 venstre spalte, tredje avsnitt.

<sup>141</sup> Ot. prp. nr 80 (1986-1987) s. 59-60 om kjøpsloven §17.2.b), som etter Ot. prp. nr 66 (1990-1991) samme sted, jfr s. 79, kan være til hjelp i tolkingen.

<sup>142</sup> Ot. prp. nr 82 (1997-1998) s. 156.

<sup>143</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 venstre spalte, tredje avsnitt og s. 40 høyre spalte, andre avsnitt.

<sup>144</sup> Se eks Ot. prp. nr 80 (1986-1987) s. 59 og 62 til hhv kjøpslovens §17.2.b) og §19.1.b).

siterte setninger er derfor ikke særlig vellykket fra departementets side.”<sup>145</sup> Krüger mener altså at lovgiver, ved sine etter hans mening lite gjennomtenkte uttryksmåter, både sier at simpel uaktsomhet er nok for selgeransvar, samtidig som man tar avstand fra det.

Selv om forarbeidene gir noe veiledning, er rettsanvenderen fortsatt henvist til en relativt skjønnsmessig vurdering av selgers forhold for å fastslå om aktsomhetsplikten er brutt. Når retten får et spørsmål forelagt for seg, går den nødvendigvis konkret til verks, og jeg har vanskelig for i rettspraksis å finne generelle og prinsipielle uttalelser om hva som ligger i aktsomhetskravet. Retten konstaterer enten at selger har en rimelig grunn for sin uvitenhet eller at dette ikke er tilfelle, ut fra sakens konkrete omstendigheter.

At forarbeidene med fordel kunne ha tydeligere i sin angivelse av skyldregelens innhold, synes det klart at grensen for hva selger hefter for ikke å ha opplyst kjøper om går ved forhold han bare ”burde” kjenne til. Har selger bare utvist simpel (eller vanlig) uaktsomhet har ikke kjøper noe mangelskrav, for dette kreves at uaktsomheten er *kvalifisert*.<sup>146</sup> Hvorvidt denne kvalifiserte uaktsomheten innholdsmessig kan betegnes som grov uaktsomhet, eller om det kreves noe mer eller mindre, har vært gjenstand for diskusjon. I Rt 2001.369 vedrørende selgers ansvar for takstmanns forsømmelser, uttalte rettens flertall at dersom en bestemte seg for å identifisere selger med takstmann, vil selger måtte stå til ansvar for takstmannens ”forsettlige eller *grovt uaktsomme* unnlatelse av å ta med i tilstandsrapporten forhold som det skulle vært opplyst om” (min utheving).<sup>147</sup> Også nyere teori støtter dette<sup>148</sup>

Etter dette konkluderes det med at loven oppstiller et krav om grov uaktsomhet for at skyldkravet skal være oppfylt.

---

<sup>145</sup> Krüger (1996) s. 325-326.

<sup>146</sup> Se Rognlien (1998) s. 76 som bruker uttrykket eksplisitt.

<sup>147</sup> Rt 2001.369 på s. 374 andre avsnitt. På s. 376 andre avsnitt brukes også uttrykket.

<sup>148</sup> Hov (2002) s. 107 og Frøstrup (2001) s. 365.

#### 2.5.4 Momenter i vurderingen

Jeg vil nå til sist gå inn på noen av de momenter som typisk er relevante i denne vurderingen. Momentene som har betydning for selger her, er forøvrig mange av de samme som er relevante i forhold til kjøpers aktsomhetsplikt (jfr punkt 2.3.4), og det henvises til dette.

Selger har *ikke* etter loven noen *undersøkelsesplikt* i forhold til eiendommen, slik kjøper kan ha både før og etter salget ifølge henholdsvis §3-10.2 og §4-9. Dette vil selvsagt ha betydning for hva som kan forventes av selger mht kunnskaper om eiendommen.

I erstatningsretten utenfor kontrakt ser en hen til skadevolders personlige egenskaper i aktsomhetsvurderingen. Har en person minimal erfaring eller kunnskap på et område, kan dette tilsi at en må ta visse forholdsregler<sup>149</sup>. I tilfeller hvor selger ikke har bebodd eiendommen kan man ut fra en slik tankegang tenke seg at han, for ikke å være uaktsom, eksempelvis må innhente en tilstandsrapport for å få vite mer om hva han faktisk selger. Slik er det ikke ved salg av eiendom. Selger har ingen plikt til å skaffe seg kjennskap om salgsobjektet.

I tillegg til *hvor lett forholdet er å oppdage*, vil *selgers forhold til eiendommen* være et viktig moment. Dersom selger selv har bebodd eiendommen, særlig i tiden rett før salget, vil han lettere hefte for feil ved eiendommen enn om han ikke hadde gjort dette,<sup>150</sup> nettopp fordi han da vil kunne forventes å ha oppdaget disse. Det kan være flere grunner til at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger kan ha leid ut eiendommen over en lengre periode,<sup>151</sup> eiendommen kan selges av arvinger gjennom et dødsbo, et konkursbo kan være selger, eiendommen kan selges av en finansinstitusjon som har overtatt den på tvangsauksjon m.m.

Vurderingen av hva selger kjente eller måtte kjenne til er uavhengig av hva kjøper måtte vite om selgers forhold til eiendommen. Kjøper vil derfor kunne måtte akseptere at han ikke har noe mangelskrav mot selger, selv om han var uvitende om at selger ikke hadde

---

<sup>149</sup> Lødrup (1995) s. 140

<sup>150</sup> LA-2000-00672, og Bergsåker s. 190.

<sup>151</sup> RG 2000.765 (LB-1999-01260) hvor eiendommen hadde vært utleid til den ungarske ambassade de siste 16 år før salget.

bebodd eiendommen. Dette skyldes at loven vektlegger selgers kunnskap i seg selv, og ikke hva kjøperen vet om selgers kunnskap.<sup>152</sup>

Rettspolitisk kan en spørre om ikke det at selger er nærmest uvitende om eiendommens tilstand i seg selv er et forhold kjøper har grunn til å rekne med å bli opplyst om, slik at han får en oppfordring til å undersøke eiendommen ekstra nøye. De lege lata omfattes forholdet neppe av opplysningsplikten. Jeg går ikke nærmere inn på dette, men peker på problemstillingen.

Aktsomhetskravet til selger, eventuelt personene han må identifiseres med, vil *skjerpes* der man sitter inne med en *særlig kompetanse* på området. Der selger blir oppmerksom på *alarmerende funn*, altså sterke indikasjoner på at noe er galt, vil hans undersøkelsesplikt utvides.

Ettersom det finnes en nyere høyesterettsdom på området vedrørende *selskapsforhold*,<sup>153</sup> er det verdt å nevne hva retten vektla i forhold til hva selskapet som sådan måtte anses å vite om vedrørende forurensninger i grunnen nevnt i en rapport bestilt av det tidligere styret. Når retten kom til at selskapet måtte vite om forholdet, la de vekt på at rapporten var et *sentralt dokument* når det gjaldt utbyggingsarealenes grunnforhold, at selskapet *fikk rapporten relativt kort tid før salgene*, samt at kunnskapen faktisk forelå i *skriftlig form*.<sup>154</sup> I motsetning til lagmannsretten fant ikke Høyesterett at det forelå rimelig grunn til uvitenhet om forurensningen på grunn av omveltningene og avviklingene før overdragelsen. Antitetisk vil situasjonen kunne stille seg annerledes dersom opplysningene fremkommer i mer perifere dokumenter, hvor en slik rapport er utarbeidet lang tid før salget finner sted eller hvor kunnskapen ikke er nedfelt skriftlig, men eksempelvis bare er noe en tidligere ansatt har fått høre.

---

<sup>152</sup> Slik Bergsåker s. 190.

<sup>153</sup> Rt 2002.696 (se punkt 2.4.3.5). Det er vanskelig å tenke seg at problemstilling om slik ”tapt kunnskap” kan oppstå når en enkeltperson, og ikke en juridisk person, er selger.

<sup>154</sup> Se dommens s. 703 femte og sjette avsnitt. Uttalt at selskapet dermed hadde en ”rimelig mulighet til å skaffe seg den informasjonen som forelå om forurensningene”.

## 2.6 Kausalitetskravet

Det siste vilkåret i paragrafen står i annet punktum. Vilkalet kalles kausalitetskravet, og går kort og godt ut på at de manglende opplysningene må antas å ha virket inn på avtalen for at det skal foreligge en mangel. Her henvises man altså til å foreta en hypotetisk vurdering av hvordan situasjonen ville ha vært dersom det aktuelle forhold hadde blitt opplyst, og sammenlikne denne med avtalen slik den faktisk er blitt.

Det bakenforliggende reelle hensynet her er at kjøper ikke er beskyttelsesverdig dersom den manglende opplysningen overhode ikke har påvirket avtalen mellom ham og selger. Terskelen for hvilke forhold som rammes av opplysningsplikten heves altså også av dette vilkåret<sup>155</sup>.

Problemstillingen blir følgelig hva som ligger i uttrykket ”verka inn på avtalen”. Forarbeidene gir her veiledning.<sup>156</sup>

Den største tenkelige innvirkning er at avtalen overhode *ikke hadde blitt inngått* dersom kjøperen hadde blitt gjort oppmerksom på forholdene.

Men en kan også tenke seg mindre omfattende innvirkning, nemlig at avtalen ville blitt inngått, men med et *annet innhold*. Det mest praktiske er nok at prisen ville vært lavere, men også endring i andre avtalevilkår omfattes, eksempelvis at kjøper ville inntatt et forbehold i kontrakten, at selgers sideplikter ville vært annerledes utformet, at overtakelsestidspunktet ville vært et annet mm.

Disse to typene innvirkning kalles handlings- eller forutsetningsalternativer, og krever årsakssammenheng mellom tilbakeholdt opplysning og avtalen. En tredje type innvirkning som det i teorien er hevdet at omfattes av loven, er det såkalte vurderingsalternativet, som går ut på at manglende opplysning vil ha virket inn på avtalen dersom opplysningen ville ha vært et viktig element i beslutningsgrunnlaget for å inngå avtalen, altså at det påvirket kjøpers beslutning om å inngå avtalen.<sup>157</sup> Høyesterett tok i HR-2002-00359 avstand fra denne synsvinkelen i en sak om arealsvikt, og mente at både ordlyden, forarbeidene til avhendingsloven eller forarbeidene til likelydende bestemmelser støttet krav om årsakssammenheng.

---

<sup>155</sup> Jfr punkt 2.2.1 der jeg peker på sammenhengen i vilkårene.

<sup>156</sup> I Ot. prp nr 66 (1990-1991) s. 90 venstre spalte, første avsnitt.

<sup>157</sup> Krüger (1999) s. 183.



Høyesteretts standpunkt må få betydning også i forhold til manglende opplysninger, ettersom kausalitetsvilkåret i de to bestemmelser skal forstås på samme måte.<sup>158</sup>

Forarbeidene presiserer videre at når det her er snakk om ”avtala”, siktes det ikke bare til den skriftlige avtalen, men avtalen i videste forstand. Dersom det er sannsynlig at avtalen (i vid forstand) ville ha blitt akkurat den samme selv om den aktuelle opplysningen hadde blitt gitt av selger til kjøper, da kan altså ikke kjøper påberope seg §3-7 om opplysningssvikt, fordi kausaliteten mangler. Dette hindrer dog ikke at forholdet kan anses som mangel etter andre regler i avhendingsloven.<sup>159</sup>

Hvilke momenter kan så tenkes å ha betydning for innvirkningsspørsmålet?

Vurderingen må nødvendigvis bli veldig konkret, men her nevnes noen eksempler.<sup>160</sup>

Det vil selvsagt ha betydning hvor alvorlig forholdet det er tilbakeholdt opplysninger om er. Jo mer alvorlig, desto større sannsynlighet for at det ville ha innvirket på kjøpet. Under dette må kunne henføres hvor mye det vil koste å utbedre feilen (hvis dette er mulig), eventuelt hvor mye forholdet vil redusere markedsverdien til eiendommen.

Dersom eiendommen som selges er relativt ny, vil en feil ved eiendommen lettere antas å ha innvirkning enn dersom eiendommen er gammel. Kjøper har høyere berettigede forventninger til slike eiendommer. Vanlige og mindre betydelige feil ved eldre eiendommer er noe en kjøper normalt må regne med, og kausalitet vil derfor vanskelig sies å foreligge.<sup>161</sup> Dette kan dog modifieres dersom kjøper i salgsprosessen er gitt opplysninger som tilsier at eiendommen skal være fri for visse typer feil<sup>162</sup> I noen tilfeller vil selv relativt betydelige feil kunne ha lite å si for kjøper, eksempelvis hvor

---

<sup>158</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 91 høyre spalte, andre avsnitt.

<sup>159</sup> Ot. prp nr 66 (1990-1991) s. 90 venstre spalte, første avsnitt.

<sup>160</sup> Momentene blir mye de samme som vektlegges ved avgjørelsen av hvilke forhold kjøper har grunn til å regne med å få, og det vises til behandlingen ovenfor.

<sup>161</sup> LB-2001-00237 (omtales i note nedenfor).

<sup>162</sup> LE-2001-00653. Salgsoppgaven mv ga inntrykk av at elektrisk anlegg i det vesenlige var utskiftet, noe som stred mot §3-8. Synspunktet har overføringsverdi til §3-7.

det er eiendommens beliggenhet, og ikke husets tilstand, som var motiverende for kjøper<sup>163</sup>.

I tilfeller hvor det er en viss sannsynlighet for at en tidligere feil på ny kan oppstå, vil argumentet for at innvirkningsvilkåret er oppfylt styrkes proporsjonalt med sannsynlighetsøkningen for at feilen gjenoppstår Usikkerheten i seg selv skaper kausalitet<sup>164</sup>.

Et spørsmål som har vært diskutert i teorien er hvordan kausalitetsvilkåret stiller seg i situasjoner *hvor flere gir bud på eiendommen i konkurranse med hverandre*.<sup>165</sup> Ofte kan slike budrunder bli svært opphetede,<sup>166</sup> og det kan hevdes at det i slike situasjoner ikke vil ha noen prismessig betydning om kjøperen ble gjort oppmerksom på negative forhold ved eiendommen, særlig hvis det er snakk om mindre betydningsfulle forhold. Skulle selger her slippe å stå til ansvar for tilbakeholdte opplysninger bare fordi han er så heldig at flere konkurrerer om den, vil resultatet kunne bli ganske urimelig og lite i samsvar med bestemmelsens formål.

Bergsåker har tatt til orde for at en her bør la avgjørelsen av om kausalitet foreligger til en viss grad skje ut fra en vurdering av typetilfellet, og ikke nødvendigvis ut fra de konkrete omstendigheter i det enkelte tilfellet. Han uttrykker at det ”avgjørende bør være om den manglende opplysning er *av en slik art at den typisk vil være relevant* for prisen ved kjøp av fast eiendom.”<sup>167</sup> Høyesterett tok i HR-2002-00359 utgangspunkt i samme betraktning, men kom med bevisuttalelser som favner videre enn salg etter budrunder. Nærmere om dommen punkt 3.4 nedenfor. Rettstilstanden må dermed sies å være klargjort.

---

<sup>163</sup> En kan tenke seg at dette kan gjelde eiendommer i Holmenkollen og på Bygdøy.

<sup>164</sup> LB-2001-00955.

<sup>165</sup> Bergsåker (2000) s. 192 og 208, Blakstvedt (1998) s. 98-100.

<sup>166</sup> Gjelder særlig når etterspørselen etter eiendom (vesentlig) overstiger tilbudet.

<sup>167</sup> Bergsåker (2000) s. 192. LB-2001-00237 uttrykker det samme. Retten fant at den beskjedne fuktgjennomgangen i grunnmuren ikke var typisk relevant for prisen når kjøper var villig til å kjøpe et såpass gammelt hus.

### 3 ANDRE SPØRSMÅL

#### 3.1 Tidspunktet for oppfyllelse av opplysningsplikten

Et spørsmål som kan stilles er hvilket tidspunkt som skal være avgjørende i forhold til om selger har oppfylt sin opplysningsplikt. Annerledes formulert; når er siste sjanse for selger til å komme med de avgjørende opplysningene han sitter inne med til kjøper for å unngå å komme i mangelsansvar?

Det avgjørende tidspunkt må her være idet avtalen mellom kjøper og selger blir endelig, altså når tilbudet er akseptert av motparten. At dette er det avgjørende tidspunkt støttes av forarbeidene<sup>168</sup>, og av rettspraksis.<sup>169</sup> Ved eiendomssalg må kjøpers bud på boligen anses som tilbudet som selger eventuelt aksepterer. Hvorvidt dette skjer skriftlig eller muntlig er likegyldig, jfr §1-3.

Dette har to implikasjoner. For det første betyr det at dersom omstendigheten *oppstår* etter at slik bindende avtale er inngått, kommer §3-7 ikke til anvendelse.<sup>170</sup> Kausaliteten vil her mangle.

For det annet vil det samme gjelde dersom selgeren *blir kjent med* omstendigheten etter dette tidspunktet,<sup>171</sup> da skyldkravet ikke vil være oppfylt. Dette må dog være forutsatt at han ikke ”måtte kjenne til” forholdet ved avtalebindingen, jfr uttrykket som normativ regel punkt 2.5.2.

#### 3.2 Forholdet til kjøpers undersøkelsesplikt etter § 3-10

Det finnes i avhl §3-10 bestemmelser om kjøpers undersøkelsesplikt, og i tredje ledd reguleres forholdet til selgers opplysningsplikt. Her sies eksplisitt at

---

<sup>168</sup> Se rett nedenfor om manglende kausalitet.

<sup>169</sup> Uttrykkes eksplisitt i LG-1997-01833.

<sup>170</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 89 høyre spalte, siste avsnitt, og Rognlien (1998) s. 77.

<sup>171</sup> Bergsåker (2000) s. 193.

undersøkelsesplikten som følger av de to første leddene ikke gjør noen innskrenkning i den opplysningsplikten som følger av §3-7. Sagt med andre ord slår misligholdt opplysningsplikt gjennom overfor kjøpers mangelfulle forundersøkelse, slik at kjøpers krav allikevel ikke avskjæres etter første og andre ledd. Regelen er i samsvar med tidligere praksis på området, jfr Rt 1925.208, Rt 1928.429, Rt 1939.325 og Rt 1958.444.

Denne reguleringen skyldes lovgivers avveining av to motstridende hensyn; selgers plikt til å aktivt komme med opplysninger som han kjenner eller må kjenne til og som presumptivt er uheldige for hans forhandlingsposisjon, mot kjøpers plikt til å undersøke salgsgjenstanden før avtalen inngås. En ønsket å markere at i tilfeller hvor selger sitter inne med viktige opplysninger som det ikke er grunn til å tro at kjøper kjenner til, skulle ikke selger kunne unnskylde seg med at kjøperen burde oppdaget dette ved undersøkelse av eiendommen eller at kjøper av andre grunner måtte ha kjent til opplysningen.<sup>172</sup> Opplysningsplikten skulle ”vere streng”, og for å sikre dette måtte den gis gjennomslagskraft i forhold til undersøkelsesplikten.

Det kan også anføres gode reelle hensyn for en slik regel. Selgeren kjenner normalt eiendommen best, og det er også lettere for ham å gjøre kjøperen oppmerksom på svakheter enn det er for kjøperen å oppdage dem på egenhånd.<sup>173</sup>

Men opplysningsplikten slår bare gjennom overfor undersøkelsesplikten *så langt den rekker*. Vilkårene gjennomgått i del 2 av oppgaven ovenfor må alle være oppfylte. Det vises særlig til punkt 2.3.4.

Dette betyr at siden selger bare plikter å komme med opplysninger han ”kjente eller måtte kjenne til”, vil tredje ledd ikke gjøre noe inngrep i forhold til det som følger av §3-10 første og annet ledd i tilfeller der *selger* bare har vært *simpelt uaktsomt uvitende* eller overhode ikke kan lastes for sin uvitenhet om det aktuelle forholdet.<sup>174</sup>

---

<sup>172</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 40 venstre spalte, andre avsnitt og Innst. O. nr 71 (1991-1992) s. 6 høyre spalte, siste avsnitt.

<sup>173</sup> Innst. O. nr 71 (1991-1992) s. 7 venstre spalte, første avsnitt, og Hagstrøm (2003) s. 335.

<sup>174</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 95, høyre spalte, fjerde avsnitt.

Når det gjelder hva selger og kjøper ”kjente eller måtte kjenne til” av relevante forhold ved eiendommen, vises det til drøftelsene under henholdsvis punkt 2.5 og punkt 2.3.4.

I tilfeller der *kjøper har positiv kunnskap om det aktuelle forholdet* på avtaletidspunktet, vil tredje ledd i utgangpunktet medføre at kjøper ikke taper sitt mangelskrav. Dette kan virke noe urimelig ettersom kjøper her ikke er beskyttelsesverdig. I andre mangelssituasjoner enn ved brutt opplysningsplikt vil første ledd ramme kjøper i disse tilfeller. Men her kan opplysningsplikts øvrige vilkår komme selger til unnsetning. I tillegg til å kreve at selger enten kjente eller måtte kjenne til forholdet, kreves jo at kjøper må ha hatt grunn til å rekne med å få opplysningen, samt at den manglende opplysning må ha virket inn på avtalen. Forarbeidene fremhever at disse to siste vilkårene i praksis svært vanskelig vil kunne anses oppfylte når kjøper faktisk vet om forholdet,<sup>175</sup> og det er grunnen til at det ikke ble inntatt en avgrensning mot slike tilfeller i tredje leddet. Skulle man mot formodning komme opp i en slik situasjon hvor kjøper har kunnskap og alle vilkårene i §3-7 er oppfylte, vil lovgivers uttalelser være et argument for å tolke bestemmelsen innskrenkende.

Hvor *kjøper har utvist grov uaktsomhet*, vil samme tankegang gjøre seg gjeldende. Forarbeidene sier at der også selger er grovt uaktsomt uvitende, og ikke har positiv kunnskap, vil det være særlig aktuelt at forholdet ikke er omfattet av opplysningsplikten.<sup>176</sup> Her har altså ingen av partene en rimelig unnskyldning for sin uvitenhet, og det må foretas en konkret vurdering av om selgers opplysningsplikt skal slå gjennom. Normalt vil selger ikke ha opplysningsplikt i slike tilfeller.<sup>177</sup> Forarbeidene legger dog til at det allikevel kan være at opplysningsplikten etter omstendighetene slår til, fordi selgere ”bør nemleg generelt ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også seie det temmeleg sjølvsahte.” Lovgiver må med dette antas å ville gi selger et insentiv til å komme med opplysningene også i slike tilfeller, og at en derved lar en eventuell tvil om de øvrige vilkår i §3-7 er oppfylt gå ut over selgeren.<sup>178</sup> Uttalelsen er

---

<sup>175</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 95 høyre spalte, nederste avsnitt.

<sup>176</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 96 venstre spalte, andre avsnitt.

<sup>177</sup> Nordtveit (2003) note 31.

<sup>178</sup> Bergsåker (2000) s. 296 ser ut til å støtte en slik tolkning. Rognlien (1998) s. 88 sier at i slike situasjoner ”synes det som utgangspunkt mest naturlig å la selgerens opplysningsplikt dominere...”, men begrunner ikke standpunktet.

klart basert i reelle hensyn om lojalitet, og lovgiver kunne med fordel ha vært klarere på dette punkt ettersom en synes å ønske å avvike noe fra hva som følger av en vanlig tolking av bestemmelsene.

Det ligger i selgers makt å pålegge kjøper en plikt til å foreta visse undersøkelser ved eiendommen etter §3-10.2. Jeg går ikke inn på hvor omfattende undersøkelser han kan pålegge kjøper.<sup>179</sup> Dersom kjøper unnlater å foreta en slik forundersøkelse etter oppfordring fra selger, og mangler en rimelig grunn for dette, vil han ved andre mangelforhold enn brutt opplysningsplikt ikke kunne påberope som mangel forhold som han ved undersøkelsen ”burde” oppdaget, forutsatt at selger ikke har opptrådt illojalt. Hva selger burde oppdaget omfatter betydelig mer enn det han måtte oppdage, som er aktsomhetsnormen etter første ledd. §3-10.3 medfører dog at brutt opplysningsplikt også slår gjennom når kjøper ikke har fulgt en oppfordring forundersøkelse.<sup>180</sup> Selger vil derfor likevel som hovedregel måtte opplyse om forhold som er omfattet av opplysningsplikten, selv om kjøper burde blitt kjent med forholdet ved en forundersøkelse.<sup>181</sup>

### 3.3 Forholdet til reklamasjonsregelen i § 4-19

Selv om det skulle foreligge et avtalebrudd fra selgers side og kjøper dermed har et krav mot ham, vil kjøper kunne tape sin rettslige posisjon dersom han ikke reklamerer på mangelen innen fristene som oppstilles i avhl §4-19, 1. og 2. ledd. Reklamasjonsreglene i avhendingsloven er bygget opp på samme måte som i de andre moderne kontraktslovene.<sup>182</sup> Jeg går ikke inn i en nærmere drøftelse av vilkårene her, men nøyer meg med å konstatere at første ledd oppstiller en relativ frist hvorpå kjøper må reklamere ”innen rimelig tid” etter at han oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet, og at annet ledd oppstiller en absolutt reklamasjonsfrist som i utgangspunktet er på 5 år.

§4-19. 3 ledd inneholder en unntaksregel for tilfeller der selgeren har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Ved slik illojal

---

<sup>179</sup> Se Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 94 høyre spalte.

<sup>180</sup> Brutte opplysningsplikt vil forøvrig også gå inn under unntaket for illojalitet i annet ledd, annet pkt.

<sup>181</sup> Nordtveit (2003) note 31.

<sup>182</sup> Eks kjøpsloven §§32 og 33, håndverkertjenesteloven §§ 12 og 22.

opptreden kan ikke selger avskjære kjøpers mangelsinnsigelser på grunnlag av at det er reklamert for sent etter første og annet ledd. Det bakenforliggende hensyn er selvsagt at selger her ikke er beskyttelsesverdig.

Ettersom et av vilkårene for brudd på opplysningsplikten etter §3-7 er at selger har utvist forsett eller kvalifisert uaktsomhet, taler dette etter vanlig språklig forståelse for at selger ved brudd på opplysningsplikten ikke kan gjøre gjeldende at det er reklamert for sent.<sup>183</sup>

Forarbeidene til avhendingsloven sier ikke noe spesifikt om denne problemstillingen, men det sies at regelen skal ha samme innhold som kjøpslovens §33.<sup>184</sup> I forarbeidene til denne bestemmelsen fremgår at den er ment å dekke tilfellene nevnt i FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøps art. 40 (jfr kjl §97), som nettopp omhandler brudd på opplysningsplikten.<sup>185</sup>

Også i rettspraksis finner en støtte for tolkingen.

I LG-2000-00983 var §3-7 overtrådt på tre punkter. Ved vurderingen om det var reklamert rettidig kom retten til at §4-19. 3 ledd var anvendelig, og uttalte: ”Etter lagmannsrettens vurdering har [selger] handlet mot bedre vitende, eller med andre ord, i ond tro. Det er derfor uten betydning at [kjøper] først reklamerte sommeren 1999, og lagmannsretten behøver heller ikke ta stilling til om [selger] er avskåret fra å gjøre reklamasjonsinnsigelsen gjeldende.”

Etter dette må en ha grunnlag for å konkludere med at krav som følge av brudd på opplysningsplikten etter avhl §3-7 ikke kan avskjæres med at det er reklamert for sent.

Det er viktig å være oppmerksom på at ved siden av reklamasjonsreglene gjelder reglene i foreldelsesloven.<sup>186</sup> Dette medfører at et krav som etter avhendingsloven skulle

---

<sup>183</sup> Slik Bergsåker (2000) s. 347.

<sup>184</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) s. 117 høyre spalte, tredje avsnitt.

<sup>185</sup> Ot. prp. nr 80 (1986-1987) s. 82.

<sup>186</sup> Lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr 18.

være i behold, kan være foreldet etter foreldelseslovens regler. Og omvendt kan det være slik at et krav som er vil godtas etter foreldelsesloven, ikke kan gjøres gjeldende fordi eksempelvis den absolutte fristen i avhl §4-19. 2 ledd er utløpt.<sup>187</sup>

Hovedregelen om foreldelse er at dette inntreffer 3 år etter den dagen misligholdet inntreffer, jfr lovens §§ 2 og 3.2 ledd. Mislighold inntreffer ved eiendomsmangler ved overtakelsen, jfr avhl §§ 3-1. 2 ledd, jfr 2-4. 2 ledd<sup>188</sup>. Foreldelsesloven §10 inneholder en regel om tilleggsfrist der kreditor er uvitende om sitt krav, typisk ved skjulte mangler, og den bestemmer at foreldelse inntreffer først 1 år etter at fordringshaveren ”fikk eller burde skaffet seg” kunnskap om kravet, maksimalt 10 år etter fristen nevnt ovenfor.<sup>189</sup>

### 3.4 Tvilsrisikoen / særlige bevisbyrdespørsmål

I en sak vil det kunne oppstå situasjoner hvor retten finner den ene parts forklaring like sannsynlig som den annens. Kjøper kan ha påvist at det foreligger forhold ved eiendommen som omfattes av §3-7 og hevder at selger ikke har gitt ham opplysning om dette før salget, mens selger på sin side hevder at opplysningene ble gitt, gjerne muntlig. I slike situasjoner må domstolen likevel treffe en beslutning, og den vil gå i disfavør av den part som har tvilsrisikoen.

Spørsmålet har kommet på spissen i rettspraksis. I LG-1999-00610 der det forelå en betydelig lekkasje i en garasje, påsto selger at han hadde opplyst kjøper om dette muntlig, da opplysningene ikke fremkom av den skriftlige salgsdokumentasjonen. Retten uttalte at tvilsrisikoen ”.. påligger selger. Selgeren har plikt til å påse at opplysningsplikten er oppfylt. For mangler av et slikt omfang som lekkasjene i garasjen, har selger en klar oppfordring til å dokumentere at han har gitt opplysningene. Dette kunne enkelt ha vært gjort i den forutgående skriftlige dokumentasjonen. Selger har unnlatt dette.” I samme retning LB-2001-00237 og LB-2001-03682.

For domstolene har det vært avgjørende at mulighetene for å dokumentere sin påstand var betydelig enklere for selger enn for kjøper. I praksis vil det være meget vanskelig for en kjøper å kunne dokumentere at han ikke har fått en opplysning, mens det er

---

<sup>187</sup> Lovgiver har gjort oppmerksom på forholdet i Ot. prp nr 66 (1990-1991) s. 117-118.

<sup>188</sup> Også Rt 2002.696 bekrefter dette. Høyesterett tok avstand fra ankende parts påstand om at fristen først begynner å løpe når mangelen viser seg og kan beløpsfestes (på s. 704).

<sup>189</sup> Nærmere om foreldelse, se Bergsåker (1994) s. 316 flg.



enkelt for selger å skaffe dokumentasjon bl.a. ved å gi opplysninger i skriftlig form. Rettens standpunkt har derfor gode grunner for seg.

I førstnevnte dom uttales at selger også har tvilsrisikoen for *hvor åpenbar lekkasjen var for kjøper* da han besiktiget eiendommen i forkant av kjøpet.

Når det gjelder *kausalitetsvilkåret* har Høyesterett i HR-2002-00359 vedrørende §3-8 slått fast at det skal tas utgangspunkt i hvorvidt opplysningen generelt er egnet til å virke motiverende på kjøpere. Er dette tilfelle, foreligger en presumpsjon for innvirkning, og selger må påvise ”helt konkrete omstendigheter” i den saken som tilsier det motsatte. Vurderingstemaet objektiviseres. Retten uttalte også at selger har bevisbyrden for at den uriktige opplysning ikke har virket inn på avtalen. Disse uttalelsene må få betydning også for manglende opplysninger som generelt må antas å innvirke på kjøpet. Klarer selger ikke å sannsynliggjøre at det foreligger slike spesielle subjektive omstendigheter Høyesterett taler om, vil det legges til grunn at den manglende opplysning har innvirket på kjøpet. Tvilen går ut over selger. Dommen medfører klart bevismessige fordeler, særlig ettersom bevistemaet for kausalitet i utgangspunktet er vanskelig.

Det er i teorien også tatt til orde for at tvil om hvorvidt vilkåret ”*kjøparen hadde grunn til å rekne med å få*” er oppfylt, bør avgjøres i kjøperens favør. Dette begrunnes blant annet i at vilkåret må ses på som en ”sikkerhetsventil” fra lovgivers side for å unngå urimelige løsninger.<sup>190</sup> Jeg problemer med å finne andre juridiske holdepunkter for dette enn reelle hensyn, og stiller meg derfor skeptisk til om det kan sies å gi uttrykk for gjeldende rett.

---

<sup>190</sup> Bergsåker (2000) s. 196-197.

## Litteraturliste

Askeland (2002) – Bjarte Askeland – Erstatningsrettlig identifikasjon – Oslo: Cappelen Akademisk Forlag, 2002 – 484 s. – ISBN 82-02-19854-2

Augdahl (1978) – Per Augdahl – Den norske obligasjonsretts almindelige del – 5. utg. – Oslo: Aschehoug, 1978 – 459 s. – ISBN 82-03-09482-1

Bech (1999) – Stig L. Bech – Trygve Bergsåkers artikkel i Juristkontakt 5/99 – s. 14-15 – I: Juristkontakt 6, 1999

Bergsåker (1994) – Trygve Bergsåker – Pengekravsrett – Oslo: Juridisk Forlag, 1994 – 426 s. – ISBN 82-7513-025-5

Bergsåker (1999a) – Trygve Bergsåker – Avhendingsloven – s. 4-10 – I: Juristkontakt, hefte 5, 1999

Bergsåker (1999b) – Trygve Bergsåker – Kommentar til Lilleholt og Bech – s. 20-21 – I: Juristkontakt, hefte 7, 1999

Bergsåker (2000) – Trygve Bergsåker - Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven. – 3. utg. – Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund, 2000. – 404 s. – ISBN 82-993597-4-0

Bergsåker (2001a) - Trygve Bergsåker – Høyesterettsdom om selgerens ansvar for takstmannens forsømmelse – s. 40-41 – I: Juristkontakt, hefte 4, 2001

Bergsåker (2001b) – Trygve Bergsåker – Lærebok i pengekravsrett: tilpasset privatrett grunnfag ved Universitetet i Oslo – 2. utg. – Oslo: Trygve Bergsåker, 2001 – 286 s. – ISBN 82-993597-6-7

Blakstvedt (1997) – Anders Blakstvedt – Selgerens risiko for eiendomsmeglerens uriktige opplysninger – s. 285-299 – I: Jussens Venner, hefte 5, 1997

Brøndbo (2002) – Kristoffer Dons Brøndbo – Selgerens og takstmannens ansvar for mangelfull tilstandsrapport: etter avhl. §3-7 og profesjonsansvaret – 64 s. - I: Skriftserie / Det juridiske fakultet, Universitetet i Tromsø, nr 54

Corneliussen (1999) – Therese Corneliussen – Kjøp og salg av bolig – Oslo: Kagge forlag, 1999 – 143 s. – ISBN 82-91769-66-4

Eckhoff (1997) – Torstein Eckhoff – Rettskildelære – 4. utg. – Oslo: Tano Aschehoug, 1997 – 395 s. – ISBN 82-518-3602-6

Evenshaug (2001) – Geir Evenshaug - Identifikasjon etter avhendingsloven §3-7 – s. 254-269 – I: Tidsskrift for forretningsjuss, hefte 2, 2001

Falkanger (1997) – Thor Falkanger – Fast eiendoms rettsforhold – 2. utg. – Oslo: Universitetsforlaget, 1997 – 480 s. – ISBN 82-00-12725-7

Fleischer (1998) – Carl August Fleischer – Rettskilder og juridisk metode – Oslo: Ad Notam Gyldendal, 1998 – 537 s. – ISBN 82-417-0954-4

Frøstrup (2001) – Johan Henrik Frøstrup – Identifikasjon etter avhendingslovens §3-7 Rettstidende 2001 s.369 – s. 361-365 – I: Tidsskrift for forretningsjuss, hefte 3, 2001

Gomard (1989) – Bernhard Gomard – Obligationsret 1. del – 2. utg – København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989-1995 – 252 s. – 87-574-4051-4

Hagstrøm (2003) – Viggo Hagstrøm – Obligasjonsrett; i samarbeid med Magnus Aarbakke – Oslo: Universitetsforlaget, 2003 – 937 s. – ISBN 82-518-4023-6

Hov (1997) – Jo Hov – Avtalebrudd og partsskifte – Oslo: Papinian, 1997 – 298 s. – ISBN 82-91060-05-3

Hov (1998) – Jo Hov – Avtaleslutning og ugyldighet – 2. utg. - Oslo: Papinian, 1998 – 496 s. – ISBN 82-91060-06-1

Hov (1999) – Jo Hov – Rettergang I: Sivil- og straffeprosess – Oslo: Papinian, 1999 – 542 s. – ISBN 82-91060-08-8

Hov (2002) – Jo Hov – Avtalebrudd og partsskifte: Kontraktsrett II – 2. utg – Oslo: Papinian, 2002 – 417 s. – ISBN 82-91060-13-4

Haaskjold (2002) – Erlend Haaskjold – Kontraktforpliktelser – Oslo: Cappelen Akademisk Forlag, 2002 – 352 s. – ISBN 82-02-19689-2

Kleven (2002) – Stein Kleven – Åpent spørsmål om kontraktsmedhjelperansvaret – s. 50-52 – I: Juristkontakt, hefte 5, 2002

Krüger (1989) – Kai Krüger – Norsk kontraktsrett – Bergen: Alma Mater, 1989 – 997 s – ISBN 82-419-0011-2

Krüger (1996) – Kai Krüger – Om ingenmannslandet mellom uaktsomhet og forsett i kjøps- og transportretten – s. 319-343 - I: Festskrift till Jan Ramberg – Stockholm: Juristförlaget, 1996 – 526 s. - ISBN 91-39-20010-8

Krüger (1999) – Kai Krüger – Norsk kjøpsrett – 4. utg. – Bergen: Alma Mater, 1999 – 809 s. – ISBN 82-419-0223-9

Lilleholt (1999) – Kåre Lilleholt – Medan vi venter på Høgsterett – merknader om avhendingslova – s. 18-19 – I: Juristkontakt, hefte 7, 1999

Lilleholt (2001) – Kåre Lilleholt – Avtale om ny bustad – Oslo: Universitetsforlaget, 2001 – 215 s. – ISBN 82-00-45286-7

Lilleholt (2002) – Kåre Lilleholt – Argumentasjonsmønsteret i Høgsterettspraksis frå dei seinare åra – s. 62-75 – I: Tidsskrift for Rettsvitenskap, hefte 1, 2002

Lødrup (1995) – Peter Lødrup – Lærebok i erstatningsrett – 3. utg. – Oslo: Peter Lødrup, 1995 – 492 s. – ISBN 82-990563-3-0

Løken (1985) – Henriette Christie Løken – Mangler ved eiendomssalg – Oslo: Aschehoug, 1985 – 242 s. – ISBN 82-03-15030-6

Nordtveit (2003) – Ernst Nordtveit – Kommentarer til avhendingsloven – I: Norsk Lovkommentar oppdatering mai 2003 (tidligere Karnov: norsk kommentert lovsamling) – Gyldendal Rettsdata (CD-ROM)

Nygaard (1999) – Nils Nygaard – Rettsgrunnlag og standpunkt - Bergen : Universitetsforlaget., 1999 – 382 s. – ISBN 82-00-12948-9

Rognlien (1998) – Stein Rognlien – Avhendingslova: Kommentar til Lov 3 juli 1992 om avhending (kjøp og salg) av fast eiendom – Oslo: Ad Notam Gyldendal, 1998 – 180 s. – ISBN 82-417-0916-1

Selvig (1999) – Erling Selvig – Kjøpsrett til studiebruk – Oslo: Universitetsforlaget, 1999 – 440 s. – ISBN 82-00-12920-9

Skoghøy (2001) – Jens E. A. Skoghøy – Tvistemål – 2. utg – Oslo: Universitetsforlaget, 2001 – 1111 s. – ISBN 82-15-00083-5

Slettan (1997) – Svein Slettan og Toril M. Øie – Forbrytelse og straff: Lærebok i strafferett – Oslo: Tano Aschehoug, 1997 – 617 s. – ISBN 82-518-3515-1

Stang (1935) – Fredrik Stang – Innledning til formuesretten – 3. utg. – Oslo: Aschehoug, 1935 – 648 s.

Tennøe (2001) – Jan Tennøe – Mangler ved fast eiendom – Bergsåkers uholdbare standpunkter – s. 32-35 – I: Juristkontakt, hefte 1, 1999

Vinding Kruse (1992) – Anders Vinding Kruse – Ejendoms køb – 6. utg. – København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992 – 391 s. – ISBN 87-574-0277-0

Woxholt (1998) – Geir Woxholt – Avtaleinngåelse, ugyldighet og tolkning – 3. utg. –  
Oslo: Ad Notam Gyldendal, 1998 – 467 s. – ISBN 82-417-0845-9

